

363-5
YAK
R 21

**KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN PADA
PERUMAHAN KAWASAN TEPI PANTAI
DI KOTA SEMARANG**

TESIS

**Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota**

Oleh :

RM. HISSAM YAKUB

L4D001060



MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA

PROGRAM PASCA SARJANA

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2003

**KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN PADA PERUMAHAN
KAWASAN TEPI PANTAI
DI KOTA SEMARANG .**

Tesis ini diajukan kepada
Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro

Oleh :

RM. HISSAM YAKUB

L4D 001 060

Diajukan pada Sidang Ujian Tesis

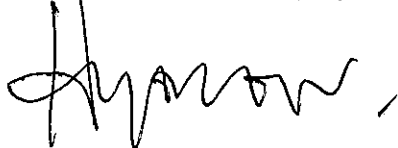
Tanggal 24 - Juni - 2003

Dinyatakan lulus

Sebagai Syarat Memperoleh Gelar Magister Teknik

Semarang, 24 - Juni - 2003

Pembimbing Pendamping



Ir. Hadi Wahyono, MA.

Pembimbing Utama



Ir. Nany Yulastuti, MSP.

Mengetahui

Ketua Program

Magister Teknik Pembangunan Kota
Program Pascasarjana Universitas Diponegoro



Prof. DR. Sugiono Soetomo, DEA.

*Kepada Tuhanku,
Sgala tumpuan dan harapanku
Segala puji dan syukur hanya bagi – Mu, yaa Allah*

*Kupersembahkan pada – Mu yaa Allah sebagai amal ibadah atas hasil karya ini
Kusadari sepenuhnya kelelahan, cobaan, kepedihan selama ini adalah Rahmat - Mu
Bahwa aku tak kan pernah hilang asa
Tak putus putusnya Engkau menguatkan dan memberiku berkah dan kasih sayang – Mu
Kini aku mengerti dan merasakan
Kesukacitaan, kebahagiaan, kenikmatan pemberian – Mu
Ajari aku untuk selalu ikhlas, bersyukur di setiap keadaan dan apapun pemberian – Mu
Ajari aku untuk mencintai – Mu*

*Karna
Kupercaya Engkau mencintaiku apapun keadaanku, ibadah, hidup dan matiku.
Thank's my Lord, The God
The beneficent and the Merciful and the Most Gracius*

*Teruntuk yang kucintai, kusayangi dan kukasihi Isteriku
Ayah dan Ibu serta anak – anakku (Dodi, Dewi, Erna, Vita)*

Dan

*Seluruh keluarga, handai taulan serta rekan sekuliahku
Sekali lagi aku bersyukur
dan
Terima kasihku*

ABSTRAK

Pengembangan kawasan hunian sebagai salah satu alternatif dalam mengatasi masalah kepadatan penduduk dan perkembangan spasial di Kawasan Tepi Pantai, meningkatnya kesejahteraan penduduk kawasan, menurunnya kualitas lingkungan perumahan dan membaiknya sarana dan prasarana transportasi telah mendorong terjadinya deurbanisasi di kota Semarang menuju kawasan tepi pantai yang menarik dan signifikan atau dikenal sebagai proses sub – urbanisasi. Fenomena meningkatnya deurbanisasi penduduk kota Semarang telah mendorong pengembang swasta, perumahan Puri Anjasmoro, Puri Marina, Puri Mediterania, Semarang Indah dan Tanah Mas membangun Kawasan Perumahan / Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat – Utara. Permasalahan yang timbul adalah pembangunan kawasan hunian yang dibangun kurang memperhatikan kepentingan sosial karena tujuan utamanya adalah untuk mendapatkan keuntungan sehingga pasar potensial yang dituju adalah masyarakat golongan menengah keatas.

Dengan kondisi ini mengakibatkan kawasan berkembang menjadi kawasan yang eksklusif. Kawasan tepi pantai sebagai komunitas yang seimbang dan mempunyai interaksi sosial yang intim dan mandiri tidak tercapai sementara tingkat hunian cukup rendah. Penyediaan produk kawasan yang berkualitas hanya merupakan strategi bisnis untuk memperoleh keuntungan yang maksimal. Dengan demikian kinerjanya sebagai pusat pertumbuhan lingkaran luar kawasan tepi pantai di Semarang menjadi kurang efektif.

Studi ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor daya tarik kawasan permukiman / hunian tepi pantai dan pengaruhnya terhadap perkembangan kawasan perumahan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Tujuan ini dicapai melalui analisis persepsi penghuni dari berbagai tipe hunian terhadap faktor-faktor daya tarik kawasan yang mempengaruhi perkembangan kawasan permukiman sehingga menjadi faktor penentu bagi keputusan para penghuni untuk tinggal dan atau berinvestasi di kawasan tersebut. Penelitian ini akan menganalisis daya tarik hunian kawasan permukiman tepi pantai di Semarang Barat – Utara dengan menggunakan metode analisis kuantitatif Crosstab, Chi Square dan Koefisien Kontingensi serta analisis kualitatif deskriptif.

Pada temuan yang dihasilkan dari penelitian ini, adalah pertama Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara berkembang sebagai bisnis property saja karena faktor daya tarik yang menentukan semua penghuni untuk tinggal di kawasan tersebut adalah faktor yang mendasari diperolehnya keuntungan investasi, yaitu faktor ekonomi, lingkungan, infrastruktur, pengelola kawasan, lokasi dan kemudahan aksesibilitas serta penampilan fisik visual kawasan. Kesimpulan lain adalah pengembang Kawasan Perumahan Tepi Pantai memakai faktor daya tarik tersebut sebagai anggapan bahwa kawasan yang berkualitas. Pandangan tentang kawasan yang sudah terbentuk di masyarakat maka akan mudah bagi pengembang untuk melakukan pergeseran dengan memanfaatkan lahan seefisien dan seintensif mungkin dengan adanya perumahan / permukiman yang telah dibangun.

Berdasarkan analisa dan bertitik tolak dari kondisi tersebut menunjukkan bahwa perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai adalah sebagai Kawasan eksklusif, dimana produk kawasan dibuat ideal dan mewah yang hanya untuk meningkatkan harga jual rumah dan lahan serta untuk menarik pangsa pasar masyarakat yang menguntungkan yaitu masyarakat yang sudah mapan dimana dimensi hunian sudah berdasarkan aktualisasi diri, prestise, privacy dan untuk investasi properti. Untuk meningkatkan tingkat hunian pengembang Kawasan Tepi Pantai kota Semarang tidak hanya mengembangkan daya tarik kawasan bagi investasi namun perlu mengembangkan aspek sosial dengan membangun hunian bagi masyarakat yang benar – benar membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal. Dalam hal ini, kontrol pemerintah sangat diperlukan karena perkembangan kawasan permukiman adalah tercapainya kawasan hunian tepi pantai yang memiliki kebutuhan pokok dan komunitas yang berimbang antara bekerja dan perikehidupan serta suatu keseimbangan hunian yang merupakan komunitas permukiman yang nyaman dan potensial sebagaimana yang diharapkan oleh para penghuni kawasan tepi pantai wilayah Semarang Barat – Utara maupun masyarakat kota Semarang.

ABSTRACT

The urban development of housing areas to handle the density problems and spatial growth of the suburban areas, increased welfare of the citizens, decreased qualities of the city environment and a better transportation and accessibility; has been driving the deurbanization in Semarang into the sub-urban areas or known as sub-urbanization process. The increasing phenomena of Semarang citizens deurbanization have stimulated Puri Anjasmoro, Puri Marina, Puri Mediterania, Semarang Indah and Tanah Mas, to built up new housing areas called The Water Front Cities Down Town West – North of Semarang. The problem arised when the project doesn't concerned about the community social interest, instead because of the main purpose of the project were to get higher profits, so the potential market directed to the community which were the middle-up community.

With the conditions leads the urban developed into an exclusive one. The Urban development doesn't gain its functions of balanced community, intimate social interaction and sustainable conditions, which are inaccessible, while the inhabitant levels are low. The supplies of quality products from the city just becomes a business strategy to get a maximum benefits, and its performance as the central developing areas outside west – north of Semarang region become less effective.

The purposes of these observations were to obtain the attractiveness factors of The Water Front Cities Down Town West – North of Semarang and its influence of The Water Front Cities West – North of Semarang development. This purpose was reached by using the perception analysis of the residence of all housing type to the attractiveness factors which effect the city development so that it become the main factors to make decision whether to stay nor invested in that city. The research methods used were quantitative analysis methods: Crosstab, Chi Square, Contingency Coefficient. It was supported by Qualitative analysis methods.

The important result from this research are; first, the Water front Cities West – North of Semarang were just develop only for property business because of the factors that determine the residence to stay in that town, which are consider as the attractiveness factors to gain the investment profits. They are; economy, environment, infrastructure, town management, location and the erease of accessibility and also the city physically visual appearent. The other summaries are the developer of The Water Front Cities West – North of Semarang uses that attractiveness factors for the image of a high quality city. The image of the city had been growing among the citizens, so it would be easy for developer to move by using the land so efficiently and intensively.

Based on the analyze and conditions, it shows the development of the Water front Cities Down Town West – North of Semarang as an exclusive down town areas, where are the city products was made ideally and exclusively just to increase the housing and the land price, and also to attract the market which are consider as a profitable market, which were suistainable community, where the inhabitant dimention are based on self-actualization, prestige, privacy and investment. To increase the housing level, the Developer of the water front city West – North of Semarang are not just only create the housing areas attraction for the investor, but also develop the social aspect by build residence for the people who really need a place to lived. In this matters, Government control was very needed because the development of the housing areas are to make new housing areas which had self contained and balanced community for work and living and a socially balanced community with the comfortable and potential as like the society expextation urban spatial at West – North of Semarang or Semarang city citizens.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Segala Puji Bagi Allah penulis panjatkan ke hadirat Illahi Robbi karena hanya dengan Berkat, Rakhmat serta Karunia-Nya maka tesis ini dapat diselesaikan dengan baik

Begitu juga penulis menyadari dalam menyelesaikan tesis ini tidak lepas dari bantuan, dorongan, semangat, petunjuk dan bimbingan berbagai pihak. Untuk itulah pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

- Bapak Prof. DR. Ir. Sugiono Soetomo, DEA selaku Ketua Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
- Ibu. Ir. Nany Yuliasuti, MSP selaku Sekretaris Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang dan selaku Mentor (Pembimbing Utama) yang dengan tulus hati dan penuh kesabaran telah meluangkan waktu memberikan bimbingan dan pengarahan kepada penulis dalam menyusun tesis.
- Bapak Ir. Hadi Wahyono, MA selaku Co – Mentor (Pembimbing Pendamping) yang dengan penuh perhatian, kesabaran dan tulus hati memberikan bimbingan, arahan dan dorongan kepada penulis sehingga dapat segera menyelesaikan tesis ini.
- Bapak Samsul Ma'rif, SP, MT selaku pembahas tesis dan Ir. Ragil Haryanto, MSP sebagai dosen penguji tesis yang telah memberikan bahan – bahan pendukung teori, kritik, saran – saran, arahan perbaikan bagi tesis ini kemudian selanjutnya hingga sidang pengujian akhir tesis dengan baik serta lulus.
- Bapak PM. Brotosunaryo, SE, MSP. selaku Sekretaris Program yang telah membimbing penulis untuk menyelesaikan tesis secara cermat sesuai prosedur yang berlaku pada sistem penyelesaian pada proses penyusunan Pra Tesis maupun Tesis hingga selesai di Program Studi Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.
- Divisi Perencanaan Pembangunan PT. Indo Usahatama Group (Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat), pada khususnya Bapak Ir. Heroe Sidharta selaku “Planning Manager” dan Town Management Development dan Sumaryo, ST sebagai Marketing Manager (Puri Marina Group) , Bapak Ir. Triadi serta Ibu Tyas Rudyanti (Semarang Indah) yang telah banyak membantu menyediakan data – data dalam penyelesaian tesis ini.
- Isteri Penulis (Eny Subekti, SPd.) dan anak – anak tercinta yang telah memberikan dorongan moril – spirituil selama penulis menyelesaikan studi di Magister Teknik Pembangunan Kota Universitas Diponegoro Semarang.

- Bapak dan Ibu Harta Disastra beserta Ibu Hj. Sitti Maryam Akhmad selaku orang tua penulis, atas do'a restu beliau dalam menyelesaikan tesis ini.
- Bapak Drs. R. Soesanto Soegandi, kakak dan selaku Dosen STIKES Hakli (Sekolah Tinggi Ilmu Kesehatan - Himpunan Ahli Kesehatan Lingkungan Indonesia) Semarang beserta Ibu. Sufarkhah, SKM (Dinas Kesehatan Kota Semarang), begitu juga Kakak Sri Harto dan Mbak Asyik Mulyanah serta putra (Maulana Malik Ibrahim) atas dorongannya yang sangat berarti selama menyelesaikan tesis ini.
- Semua rekan – rekan Mahasiswa Reguler Angkatan VI, Mbak Luluk, Mbak Dina, Mbak Ratih, Mas Januanto dan mbak Linda pada khususnya yang telah banyak memberikan bantuan selama dalam melaksanakan tugas akhir Tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga apa yang tertuang dalam penulisan tesis ini berguna dan bermanfaat, menambah khasanah pengembangan Ilmu Pengetahuan Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang dalam mengkaji Daya Tarik Permukiman / Hunian di Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara, Bagian Wilayah Kota III di Kota Semarang.

Semarang, Juni 2003

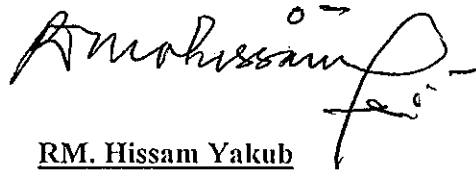
Penulis

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi.

Sepanjang pengetahuan saya, juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali secara tertulis diakui dalam naskah ini dan disebutkan dalam Daftar Pustaka.

Semarang, April 2003



RM. Hissam Yakub
NIM L4D 001 060

DAFTAR ISI TESIS

	Halaman
Halaman Judul	i
Lembar Pengesahan	ii
Abstraksi	iii
Abstract	iv
Kata Pengantar	v
Pernyataan	vi
Daftar Isi	viii
Daftar Gambar	xii
Daftar Tabel	xiv

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat Mengadakan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Penelitian	6
1.3.2 Sasaran penelitian	6
1.3.3 Manfaat Penelitian / Studi	8
1.4. Ruang Lingkup Penelitian	9
1.4.1 Ruang Lingkup Spasial	9
1.4.2 Ruang Lingkup Substansial	10
1.5. Kerangka Pemikiran (Rangka Pikir Penelitian)	10
1.6. Metodologi Penelitian	11
1.6.1. Metode Analisa	13
1.6.2. Metode Pengumpulan dan Kebutuhan Data	17
1.6.2.1. Metode Pengumpulan Data	17
1.6.2.2. Metode Pengambilan Sampel	19
1.7. Sistematika Penelitian	21

BAB II. KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN KAWASAN PERMUKIMAN TEPI PANTAI

2.1. Tinjauan Umum Permukiman	27
2.1.1. Pengertian Permukiman	27
2.1.2. Fungsi Permukiman	29
2.1.3. Jenis-Jenis Permukiman	31
2.1.4. Preferensi pemilihan Jenis Permukiman	32
2.2. Tinjauan Umum Kawasan Tepi Pantai	33
2.2.1. Pengertian Kawasan Tepi Pantai	34
2.2.2. Karakteristik Kawasan Tepi Pantai	37
2.2.3. Potensi Kawasan Tepi Pantai	39
2.2.4. Permasalahan Kawasan Tepi Pantai	43

	Halaman
2.3. Tinjauan Permukiman Kawasan Tepi Pantai	45
2.3.1. Pengertian Permukiman Kawasan Tepi Pantai	47
2.3.2. Karakteristik Permukiman Kawasan Tepi Pantai.....	48
2.3.3. Potensi dan Masalah Permukiman Kawasan Tepi Pantai	49
2.3.4. Preferensi Pemilihan Kawasan Tepi Pantai	50
2.4. Kesimpulan dan Kajian Literatur	52
2.4.1. Kesimpulan Umum.....	52
2.4.2. Kajian Literatur	53
2.4.3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Permukiman Kawasan Tepi Pantai	54
 BAB III PERKEMBANGAN KAWASAN TEPI PANTAI KOTA SEMARANG	
3.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	63
3.1.1. Kondisi Semarang Barat Sebagai Obyek Penelitian	63
3.1.2. Kondisi Struktur Kawasan Tepi Pantai	64
3.2. Pengembangan dan Perkembangan Kota Semarang sebagai Konsep Perkembangan Permukiman di BWK III.....	65
3.2.1. Pengembangan dan Arah Kebijakan Pembangunan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara	67
3.2.2. Arah Kebijakan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang Barat	70
3.3. Tinjauan Guna Lahan, Transportasi, Karakteristik dan Spesifik	72
3.3.1. Karakteristik Kawasan Tepi Pantai	72
3.3.2. Karakteristik Fisik Lingkungan	74
3.3.3. Aliran Arus Lalu-lintas	78
3.4. Perkembangan Kawasan sebagai Kawasan Perumahan Tepi Pantai	81
3.4.1. Perkembangan Fisik Kawasan Tepi Pantai	81
3.4.2. Perkembangan Kependudukan, Sosial dan Ekonomi.....	82
3.4.3. Pengelolaan Kawasan Perumahan Tepi Pantai	84
3.5. Kondisi Kawasan Tepi Pantai.....	86
3.6. Kesimpulan Kawasan Hunian Tepi Pantai	88
3.6.1. Perkembangan Fisik Lingkungan Kawasan.....	88
3.6.2. Perkembangan Ekonomi, Sosial dan Budaya.....	90
3.6.3. Pengelolaan Kawasan Tepi Pantai	93
 BAB IV ANALISIS FAKTOR DAYA TARIK KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT - UTARA	
4.1. Faktor Daya Tarik Non – Fisik yang berpengaruh pada Perkembangan Kawasan Tepi Pantai	100
4.1.1. Faktor Daya Tarik Budaya di Kawasan Tepi Pantai	100
4.1.1.1. Kultur Budaya Penghuni Kawasan Tepi Pantai.....	101
4.1.1.2. Agama yang dianut Penghuni Permukiman	103
4.1.1.3. Stratifikasi Sosial Masyarakat di Kawasan	105
4.1.1.4. Faktor Budaya Penghuni.....	106

	Halaman
2.3. Tinjauan Permukiman Kawasan Tepi Pantai	45
2.3.1. Pengertian Permukiman Kawasan Tepi Pantai	47
2.3.2. Karakteristik Permukiman Kawasan Tepi Pantai.....	48
2.3.3. Potensi dan Masalah Permukiman Kawasan Tepi Pantai	49
2.3.4. Preferensi Pemilihan Kawasan Tepi Pantai	50
2.4. Kesimpulan dan Kajian Literatur	52
2.4.1. Kesimpulan Umum.....	52
2.4.2. Kajian Literatur	53
2.4.3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Permukiman Kawasan Tepi Pantai	54

BAB III PERKEMBANGAN KAWASAN TEPI PANTAI KOTA SEMARANG

3.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.....	63
3.1.1. Kondisi Semarang Barat Sebagai Obyek Penelitian	63
3.1.2. Kondisi Struktur Kawasan Tepi Pantai	64
3.2. Pengembangan dan Perkembangan Kota Semarang sebagai Konsep Perkembangan Permukiman di BWK III.....	65
3.2.1. Pengembangan dan Arah Kebijakan Pembangunan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara	67
3.2.2. Arah Kebijakan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang Barat	70
3.3. Tinjauan Guna Lahan, Transportasi, Karakteristik dan Spesifik	72
3.3.1. Karakteristik Kawasan Tepi Pantai	72
3.3.2. Karakteristik Fisik Lingkungan	74
3.3.3. Aliran Arus Lalu-lintas	78
3.4. Perkembangan Kawasan sebagai Kawasan Perumahan Tepi Pantai	81
3.4.1. Perkembangan Fisik Kawasan Tepi Pantai	81
3.4.2. Perkembangan Kependudukan, Sosial dan Ekonomi.....	82
3.4.3. Pengelolaan Kawasan Perumahan Tepi Pantai	84
3.5. Kondisi Kawasan Tepi Pantai.....	86
3.6. Kesimpulan Kawasan Hunian Tepi Pantai	88
3.6.1. Perkembangan Fisik Lingkungan Kawasan.....	88
3.6.2. Perkembangan Ekonomi, Sosial dan Budaya.....	90
3.6.3. Pengelolaan Kawasan Tepi Pantai	93

BAB IV ANALISIS FAKTOR DAYA TARIK KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT - UTARA

4.1. Faktor Daya Tarik Non – Fisik yang berpengaruh pada Perkembangan Kawasan Tepi Pantai	100
4.1.1. Faktor Daya Tarik Budaya di Kawasan Tepi Pantai	100
4.1.1.1. Kultur Budaya Penghuni Kawasan Tepi Pantai.....	101
4.1.1.2. Agama yang dianut Penghuni Permukiman	103
4.1.1.3. Stratifikasi Sosial Masyarakat di Kawasan	105
4.1.1.4. Faktor Budaya Penghuni.....	106

	Halaman
4.1.2. Faktor Sosial (Kedekatan Interaksi Sosial)	110
4.1.2.1. Interaksi Sosial dengan Penghuni Cluster.....	111
4.1.2.2. Kenyamanan Kehidupan Bertetangga	112
4.1.2.3. Kepekaan dan Kepedulian Sosial Hidup Bertetangga ..	113
4.1.2.4. Ruang Lingkup Interaksi Sosial Penghuni.....	114
4.1.2.5. Interaksi Sosial dengan Penduduk Asli Sekitar Kawasan Tepi Pantai	115
4.1.2.6. Daya Tarik Faktor Sosial (Kedekatan Sosial)	116
4.1.3. Faktor Daya Tarik Ekonomi pada Permukiman Kawasan Tepi pantai.....	119
4.1.3.1. Tempat Bekerja Penghuni Permukiman Kawasan Tepi Pantai	119
4.1.3.2. Kemampuan Kawasan Tepi Pantai dalam Menyediakan Lapangan Kerja.....	122
4.1.3.3. Pengaruh Kegiatan ekonomi di Kawasan terhadap Investasi Modal dan Peluang Usaha bagi Penghuni ...	123
4.1.3.4. Penyediaan Fasilitas Ekonomi Kawasan	124
4.1.3.5. Pengaruh Faktor Daya Tarik Ekonomi Kawasan Permukiman Tepi Pantai	126
4.1.4. Faktor Daya Tarik Investasi Properti.....	128
4.1.4.1. Tujuan Penghuni Membeli Rumah pada Kawasan Tepi Pantai	128
4.1.4.2. Keuntungan Berinvestasi serta Prospek Perkembangan Hunian di Kawasan.....	129
4.1.4.3. Daya Tarik Investasi Properti pada Kawasan Perumahan Tepi Pantai	131
4.1.5. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Kawasan Tepi Pantai	133
4.1.6. Lamanya Betah Tinggal di Kawasan.....	136
4.1.7. Pengaruh Pemilihan Tempat Tinggal di Kawasan Tepi Pantai	138
4.1.8. Tingkat Kekerasanan (Betah Tinggal) di Kawasan Permukiman Tepi Pantai	139
4.2. Faktor Daya Tarik Hunian Fisik Kawasan Tepi Pantai	138
4.2.1. Faktor Daya Tarik Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai.....	139
4.2.2. Tingkat Hunian Perumahan Kawasan Permukiman Tepi Pantai.....	144
4.2.3. Faktor Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai.....	146
4.2.4. Daya Tarik Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan	148
4.2.5. Aksesibilitas Kawasan pada Kawasan Tepi Pantai.....	149
4.2.6. Moda Yang Digunakan Penghuni Kawasan Hunian Tepi Pantai.....	151
4.2.7. Penyediaan Sarana Transportasi Kawasan Tepi Pantai.....	152
4.2.8. Daya Tarik Faktor Letak Lokasi & Aksesibilitas Kawasan.....	152
4.3. Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan Tepi Pantai	154
4.4. Faktor Daya Tarik Kondisi Visual Fisik.....	156
4.4.1. Ciri Khusus Kawasan Tepi Pantai di Kota Semarang	156
4.4.2. Citra Visual di Kawasan Permukiman Tepi Pantai.....	157
4.4.3. Gaya Arsitektur Bangunan Permukiman Kawasan	160

	Halaman
4.5. Faktor Daya Tarik Pengelola Kawasan	163
4.5.1. Pengelolaan oleh Town Management Devision (TMD) Kawasan Tepi Pantai	163
4.5.2. Pelayanan Town Management Kawasan Permukiman Tepi Pantai	164
4.5.3. Tata Kerja dan pola Kerja Town Management Kawasan Tepi Pantai	165
4.5.4. Persepsi Penghuni terhadap Pengelola Kawasan Permukiman Tepi Pantai	166
4.6. Analisis Rangkuman Faktor Daya Tarik Kawasan Tepi Pantai	169
4.6.1. Faktor Daya Tarik Investasi Properti	170
4.6.2. Faktor Daya Tarik Ekonomi	173
4.6.3. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Kawasan	174
4.7. Pengaruh Daya Tarik Eksklusivitas bagi Perkembangan Kawasan	175
4.7.1. Dampak Negatif	175
4.7.2. Dampak Positif	176
4.8. Faktor Daya Tarik Fisik dan Pengaruh Perkembangan Kawasan	176
4.8.1. Pengaruh Daya Tarik Pengelola Kawasan	176
4.8.2. Pengaruh Daya Tarik Pengelola Kawasan bagi Perkembangannya	178
4.8.3. Faktor Daya Tarik Non Fisik dan Pengaruh Perkembangan Kawasan	180
4.8.4. Pengaruh Faktor Daya Tarik Lokasi dan Aksesibilitas terhadap Perkembangan Permukiman Kawasan	182
4.8.5. Pengaruh Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai	183
4.8.6. Faktor Daya Tarik Lingkungan bagi Perkembangan Kawasan Tepi Pantai	185
4.8.7. Faktor Daya Tarik Kondisi Visual Kawasan	187
 BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI	
5.1. Kesimpulan	192
5.2. Rekomendasi	196
5.3. Rekomendasi Bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang	198
5.4. Saran untuk Studi Lanjut	199
Daftar Pustaka	201
Lampiran – Lampiran	205

	Halaman
4.1.2. Faktor Sosial (Kedekatan Interaksi Sosial)	110
4.1.2.1. Interaksi Sosial dengan Penghuni Cluster.....	111
4.1.2.2. Kenyamanan Kehidupan Bertetangga	112
4.1.2.3. Kepekaan dan Kepedulian Sosial Hidup Bertetangga ..	113
4.1.2.4. Ruang Lingkup Interaksi Sosial Penghuni.....	114
4.1.2.5. Interaksi Sosial dengan Penduduk Asli Sekitar Kawasan Tepi Pantai	115
4.1.2.6. Daya Tarik Faktor Sosial (Kedekatan Sosial)	116
4.1.3. Faktor Daya Tarik Ekonomi pada Permukiman Kawasan Tepi pantai.....	119
4.1.3.1. Tempat Bekerja Penghuni Permukiman Kawasan Tepi Pantai	119
4.1.3.2. Kemampuan Kawasan Tepi Pantai dalam Menyediakan Lapangan Kerja.....	122
4.1.3.3. Pengaruh Kegiatan ekonomi di Kawasan terhadap Investasi Modal dan Peluang Usaha bagi Penghuni ...	123
4.1.3.4. Penyediaan Fasilitas Ekonomi Kawasan	124
4.1.3.5. Pengaruh Faktor Daya Tarik Ekonomi Kawasan Permukiman Tepi Pantai	126
4.1.4. Faktor Daya Tarik Investasi Properti.....	128
4.1.4.1. Tujuan Penghuni Membeli Rumah pada Kawasan Tepi Pantai	128
4.1.4.2. Keuntungan Berinvestasi serta Prospek Perkembangan Hunian di Kawasan.....	129
4.1.4.3. Daya Tarik Investasi Properti pada Kawasan Perumahan Tepi Pantai	131
4.1.5. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Kawasan Tepi Pantai	133
4.1.6. Lamanya Betah Tinggal di Kawasan.....	136
4.1.7. Pengaruh Pemilihan Tempat Tinggal di Kawasan Tepi Pantai	138
4.1.8. Tingkat Kekerasanan (Betah Tinggal) di Kawasan Permukiman Tepi Pantai	139
4.2. Faktor Daya Tarik Hunian Fisik Kawasan Tepi Pantai	138
4.2.1. Faktor Daya Tarik Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai.....	139
4.2.2. Tingkat Hunian Perumahan Kawasan Permukiman Tepi Pantai.....	144
4.2.3. Faktor Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai.....	146
4.2.4. Daya Tarik Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan	148
4.2.5. Aksesibilitas Kawasan pada Kawasan Tepi Pantai.....	149
4.2.6. Moda Yang Digunakan Penghuni Kawasan Hunian Tepi Pantai.....	151
4.2.7. Penyediaan Sarana Transportasi Kawasan Tepi Pantai.....	152
4.2.8. Daya Tarik Faktor Letak Lokasi & Aksesibilitas Kawasan.....	152
4.3. Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan Tepi Pantai	154

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
GAMBAR 1.1.	Foto Pantai Marina Dan Komplek Prpp 2
GAMBAR 1.2.	Jumlah Sampel Penelitian Berdasarkan Sratified Random Sampling 21
GAMBAR 1.3.	Profil Lahan Pesisir Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang..... 23
GAMBAR 1.4.	Diagram Pola Pikir Penelitian (Kerangka Pemikiran)..... 24
GAMBAR 1.5.	Peta Orientasi BWK III Kota Semarang..... 25
GAMBAR 1.6.	Peta Administrasi BWK III Kota Semarang..... 26
GAMBAR 1.7.	Kawasan Permukiman 46
GAMBAR 2.1.	Peta Wilayah Studi Penelitian Dalam Rencana Bagian Blok..... 61
GAMBAR 2.2.	Peta Wilayah Studi Penelitian (Research)..... 62
GAMBAR 3.1.	Foto Rumah – Rumah Deret Type Kyoto Dan Ruko – Ruko 73
GAMBAR 3.2.	Peta Administrasi Kota Semarang..... 97
GAMBAR 3.3.	Peta Wilayah Studi Penelitian Semarang Barat - Utara..... 98
GAMBAR 3.4.	Peta Lokasi Penelitian Studi Kawasan Permukiman Tepi Pantai.... 99
GAMBAR 4.1.	Proporsi Suku Bangsa Penghuni Kawasan Tepi Pantai 102
GAMBAR 4.2.	Komposisi Etnis Asing di Kawasan Tepi Pantai 103
GAMBAR 4.3.	Proporsi Agama Yang Dianut Oleh Penduduk Hunian Kawasan.... 104
GAMBAR 4.4.	Proporsi Struktur Pendapatan Penghuni Kawasan Tepi Pantai 106
GAMBAR 4.5.	Persepsi Penghuni Terhadap Daya Tarik Faktor Budaya 107
GAMBAR 4.6.	Faktor Sosial 117
GAMBAR 4.7.	Tempat Bekerja Penghuni Kawasan Tepi Pantai..... 120
GAMBAR 4.8.	Kemampuan Kawasan Tepi Pantai Dalam Menyediakan Lapangan Kerja 122
GAMBAR 4.9.	Pengaruh Kegiatan Ekonomi Kawasan Terhadap Investasi Modal. 123
GAMBAR 4.10.	Fasilitas Ekonomi Kawasan Tepi Pantai 125
GAMBAR 4.11.	Faktor Ekonomi Kawasan Tepi Pantai 126
GAMBAR 4.12.	Data Persepsi Penghuni Terhadap Investasi Di Kawasan Hunian... 130
GAMBAR 4.13.	Prospek Perkembangan Kawasan Tepi Pantai 130
GAMBAR 4.14.	Investasi Properti Di Permukiman..... 132
GAMBAR 4.15.	Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Di Kawasan Tepi Pantai..... 134
GAMBAR 4.16.	Lama Bertempat Tinggal Di Kawasan Tepi Pantai 137
GAMBAR 4.17.	Pengaruh Kepemilihan Tinggal 138
GAMBAR 4.18.	Tingkat kekerasan / Betah Tinggal Di Kawasan Tepi Pantai..... 139
GAMBAR 4.19.	Daya Tarik Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai 143
GAMBAR 4.20.	Daya Tarik Faktor Ketersediaan Dan Pelayanan Infrastruktur 144
GAMBAR 4.21.	Hunian Kosong Pada Lahan Kawasan 144
GAMBAR 4.22.	Profil Perumahan Kawasan Puri Anjasmoro dan Semarang Indah.. 145
GAMBAR 4.23.	Faktor Daya TArik Lingkungan di Kawasan Tepi Pantai..... 147
GAMBAR 4.24.	Faktor Lokasi Dan Aksesibilitas Kawasan Tepi Pantai..... 149
GAMBAR 4.25.	Moda Yang Digunakan di Kawasan Tepi Pantai 151
GAMBAR 4.26.	Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan 153
GAMBAR 4.27.	Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan Tepi Pantai..... 155
GAMBAR 4.28.	Daya Tarik Visual Fisik Kawasan 158

	Halaman
GAMBAR 4.29. Faktor Daya Tarik Kondisi Visual Fisik Kawasan	159
GAMBAR 4.30. Minat Terhadap Gaya Arsitektur	161
GAMBAR 4.31. Persepsi Penghuni Terhadap Gaya Arsitektur Perumahan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara	162
GAMBAR 4.32. Persepsi Terhadap Pengelola Kawasan Tepi Pantai	163
GAMBAR 4.33. Persepsi Pelayanan TMD Kawasan Permukiman	165
GAMBAR 4.34. Persepsi Terhadap Tata Kerja dan Pola Kerja TMD	166
GAMBAR 4.35. Faktor Daya Tarik Pengelola Kawasan Tepi Pantai	167

DAFTAR TABEL

	Halaman
TABEL II.1. Fasilitas Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara	58
TABEL III.1. Pengembangan Jumlah Penduduk Kota Semarang Tahun 1986 - 200 ..	69
TABEL III.2. Jumlah Penduduk Kawasan Tepi Pantai.....	71
TABEL IV.1. Nilai α Hitung Daya Tarik Hunian Pada Faktor Budaya.....	101
TABEL IV.2. Etnis Kawasan Tepi Pantai (Hasil Analisa Data Primer 2003)	102
TABEL IV.3. Proporsi Agama Yang Dianut Oleh Penduduk Hunian Kawasan	104
TABEL IV.4. Pendapatan Penghuni Kawasan Tepi Pantai.....	106
TABEL IV.5. Daya Tarik Faktor Budaya.....	107
TABEL IV.6. Faktor Budaya Kawasan Tepi Pantai.....	107
TABEL IV.7. Nilai α Hitung Daya Tarik Faktor Sosial (Kedekatan Sosial).....	110
TABEL IV.8. Tetangga Yang Dikenal Dalam Satu Cluster.....	111
TABEL IV.9. Kegiatan Yang Dilaksanakan TMD Kawasan dalam Merekatkan Hubungan Sosial Antar Penduduk Asli dan Penghuni Kawasan	116
TABEL IV.10. Pengaruh Daya Tarik Faktor Kedekatan Sosial (Social Proximity).....	117
TABEL IV.11. Tempat Bekerja Penghuni Kawasan Tepi Pantai	120
TABEL IV.12. Kemampuan Kawasan Tepi Pantai Dalam Menyediakan Lapangan Kerja Bagi Penghuni	122
TABEL IV.13. Pengaruh Kegiatan Ekonomi Kawasan Terhadap Investasi Modal	123
TABEL IV.14. Fasilitas Ekonomi Kawasan Tepi Pantai.....	124
TABEL IV.15. Daya Tarik Faktor Ekonomi Kawasan Tepi Pantai.....	126
TABEL IV.16. Tujuan Penghuni Kawasan Membeli Rumah Di Kawasan Tepi Pantai.....	128
TABEL IV.17. Data Persepsi Penghuni Terhadap Investasi Di Kawasan	129
TABEL IV.18. Prospek Perkembangan Kawasan Tepi Pantai	130
TABEL IV.19. Investasi Properti Perumahan Kawasan Tepi Pantai.....	131
TABEL IV.20. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas di Kawasan Tepi Pantai.....	134
TABEL IV.21. Persepsi Penghuni Terhadap Faktor Investasi Properti Kawasan Tepi Pantai.....	135
TABEL IV.22. Lama Bertempat Tinggal di Kawasan Tepi Pantai.....	137
TABEL IV.23. Persepsi Penghuni Terhadap Kepemilihan Tempat Tinggal	138
TABEL IV.24. Betah Tinggal di Kawasan Tepi Pantai.....	139
TABEL IV.25. Faktor Type Rumah Terhadap Tingkat Kekerasanan.....	140
TABEL IV.26. Daya Tarik Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai.....	142
TABEL IV.27. Daya Tarik Faktor Ketersediaan dan Pelayanan Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai	143
TABEL IV.28. Persepsi Penghuni Terhadap Hunian Yang Masih Kosong.....	144
TABEL IV.29. Hunian Yang Masih Kosong di Cluster	145
TABEL IV.30. Faktor Daya Tarik Lingkungan di Kawasan Tepi Pantai.....	147
TABEL IV.31. Faktor Daya Tarik Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan Tepi Pantai	149
TABEL IV.32. Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan.....	153
TABEL IV.33. Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan	155
TABEL IV.34. Persepsi Terhadap Faktor daya Tarik Fasilitas Kawasan.....	155
TABEL IV.35. Persepsi Terhadap Elemen Kawasan Permukiman Tepi Pantai.....	157

	Halaman
TABEL IV.36. Faktor daya Tarik Kondisi Visual Fisik Kawasan.....	159
TABEL IV.37. Persepsi Penghuni Terhadap Faktor Kondisi Visual Fisik Kawasan ..	159
TABEL IV.38. Faktor Minat Terhadap Gaya Arsitektur.....	161
TABEL IV.39. Persepsi Penghuni Terhadap Gaya Arsitektur Permukiman.....	162
TABEL IV.40. Persepsi Penghuni Terhadap Pengelola Kawasan.....	163
TABEL IV.41. Persepsi Penghuni Terhadap TMD Kawasan	164
TABEL IV.42. Persepsi Penghuni Terhadap Tata Kerja dan Pola Kerja TMD	166
TABEL IV.43. Faktor Daya Tarik Pengelola Kawasan.....	167
TABEL IV.44. Persepsi Penghuni Terhadap Faktor Daya Tarik Pengelola Kawasan	167
TABEL IV.45. Hasil Rangkuman Analisis Nilai α Hitung Dan Koefisien Kontingensi Faktor Daya Tarik Kawasan Tepi Pantai	169
TABEL IV.46. Hasil Rangkuman Analisis faktor daya Tarik Kawasan Tepi Pantai.	169
TABEL IV.47. Jumlah dan Type Permukiman Perumahan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara	189
TABEL V.1 Metode Penelitian Persepsi Penghuni Permukiman Kawasan Tepi Pantai	216

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perkembangan jumlah penduduk atau laju pertumbuhan penduduk di perkotaan membawa konsekuensi semakin meningkat pula kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan (hunian). Sedangkan kawasan permukiman yang tersedia dewasa ini tidak sesuai dengan kebutuhan yang semakin meningkat dari waktu ke waktu. Hal tersebut mengakibatkan adanya kecenderungan timbulnya masalah kependudukan yang serius jika tidak segera dicarikan alternatif pemecahan masalah tersebut, karena kebutuhan akan tempat tinggal atau perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok (*basic need*) manusia selain sandang dan pangan (Budihardjo,1992). Disisi lain kebutuhan akan tempat tinggal dewasa ini lebih banyak ditekankan pada fungsi pemanfaatan investasi (rumah hunian) khususnya aspek ekonomi dan bisnis, sehingga penciptaan kawasan permukiman baru yang memiliki aksesibilitas yang baik terhadap aspek fungsi tersebut akan lebih banyak diminati untuk dijadikan investasi yang menguntungkan.

Demikian halnya dengan perkembangan perumahan yang telah berusaha membangun lahan kawasan tepi pantai tersebut serta aktivitas perkotaan lain yang nampak cenderung bergesernya aktivitas ekonomi perkotaan ke Kawasan di bagianKawasan tepi pantai dimaksud (Sujarto,1995:15). Perkembangan wilayah/kawasan yang berbatasan dengan lahan tepi pantai dalam berbagai skala akan menimbulkan berbagai masalah, terutama bagi Kota / Kabupaten yang menerima perluasan kawasan tepi pantai; pemekaran dan pengembangan kawasan, yaitu dengan kawasan mirip perkotaan baru di wilayah pinggiran kota tanpa didukung oleh peningkatan kualitas kawasan.

Kawasan tepi pantai / tepian laut di Indonesia merupakan salah satu kawasan yang sangat potensial untuk dikembangkan terutama berkaitan dengan aspek dan fungsi serta aksesibilitas. Pengembangan kawasan tepi pantai dapat diarahkan pada pengembangan fungsi pariwisata, perekonomian, budaya, pendidikan, industri, perdagangan dan Hankam (Supriyanto, Iwan, 2001: 9). Dalam pengembangan ini, batas ekologis harus lebih dipertimbangkan dibandingkan dengan batas administratif/territorial. Demikian halnya dengan perkembangan perumahan yang telah berusaha membangun lahan kota/kawasan tepi pantai tersebut serta aktivitas perkotaan lain yang nampak; dan demikian pula dengan sejumlah permasalahan yang telah dan diperkirakan akan timbul berkaitan dengan pengembangan ini (Sujarto, 1995; 15 dan Supriyanto, 2001; 9-10).

Saat ini laju pertumbuhan penduduk yang tinggi di kota Semarang sebanding dengan permintaan potensial akan perumahan / permukiman. Kebutuhan pelayanan ekonomi – sosial maupun penyediaan fasilitas Kawasan Permukiman yang baik dan memadai terpenuhi dengan terbangunnya Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Kota Semarang yang mempunyai potensi kawasan ditinjau dari beberapa aspek, antara lain:

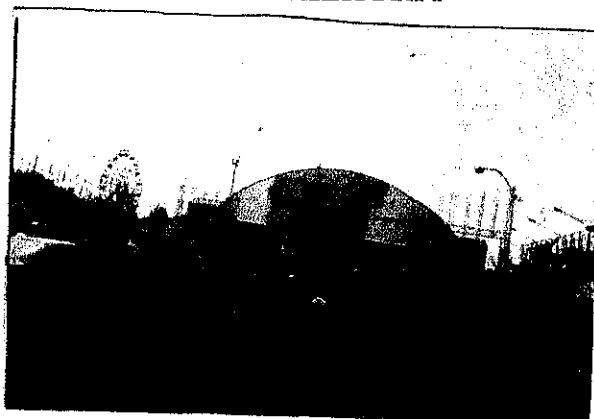
1. Pantai Marina merupakan kawasan pariwisata.
2. Kompleks PRPP sebagai tempat promosi bisnis yang menjanjikan (memiliki prospek baik), dan promosi produk home - industri dan workshop.
3. Maerokoco merupakan tempat obyek wisata, seni budaya Taman Mini Jawa Tengah.
4. Puri Anjasmoro dan Semarang Indah menyediakan perumahan berbagai tipe dan bentuk, sebagai kawasan hunian / tempat tinggal yang nyaman.

GAMBAR 1.1

PANTAI MARINA



KOMPLEK PRPP



Sebaliknya potensi yang dimiliki kawasan tepi pantai / pesisir akan dapat dimanfaatkan secara bersama-sama.

Berdasarkan latar belakang diatas yaitu: adanya kawasan pariwisata, tempat promosi bisnis, tempat rekreasi dan permukiman yang nyaman tersebut diatas muncul beberapa permasalahan yang menyangkut keinginan dan daya tarik untuk memilih kawasan tepi pantai tersebut sebagai kawasan bisnis, pariwisata, seni-budaya dan permukiman.

Saling melengkapi di dalam pemenuhan kebutuhan pembangunan ini akan dapat mengakibatkan dampak pada semakin kuatnya tawar-menawar mereka dalam proses pembangunan.

1.2. Perumusan Masalah

Dilatar belakangi pengaruh perkembangan kawasan perumahan serta rumusan permasalahan diatas dan gambaran tentang permukiman kawasan tepi pantai.maka diturunkan pertanyaan penelitian yaitu:

1. Faktor-faktor daya tarik apakah yang mempengaruhi perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai ?
2. Seberapa jauh pengaruh daya tarik Kawasan Permukiman / Hunian Tepi Pantai sehingga orang lebih suka memilih betah tinggal / menetap ?
3. Seberapa besar pengaruh daya tarik kawasan tepi pantai terhadap keinginan seseorang untuk memilih kawasan tersebut sebagai tempat bisnis, pariwisata, seni-budaya dan permukiman di wilayah Semarang Barat ?
4. Seberapa jauh pengaruh fisik lingkungan permukiman diwilayah kawasan terbangun yang saat ini merupakan suatu daerah yang tidak terkena langsung dan bebas dari

pengaruh dampak banjir dan rob, permukiman kumuh maupun dampak kerawanan sosial lainnya ?

Perkembangan spasial di kawasan tepi pantai meningkatkan kesejahteraan penduduk kota, pergeseran kawasan industri ke arah kawasan tepi pantai akan mengandung konsekwensi untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan dengan memperhatikan issue-isue adanya Aglomerasi, otonomi daerah, konservasi lahan dan lain sebagainya yang mungkin akan menimbulkan pengaruh bagi wilayah yang menerima pengembangan industri dan bisnis tersebut, maupun tempat-tempat permukiman yang layak huni di kawasan pesisir tersebut. Pada kawasan permukiman yang tidak rawan aspek-sosialnya dan tidak menimbulkan berbagai macam polusi yang kondisinya semakin menyejukkan, seperti di berbagai macam pencemaran industri di dalam kawasan lain (Soetomo, Sugiono, 2001).

Pada kawasan Perumahan Semarang Indah, yang berada di Jalan Madukoro Semarang Bagian Barat, dimana kawasannya sebagai pintu masuk Kota Semarang dari arah barat pada lahan kawasan tepi pantai mengalami perubahan yang lebih disebabkan oleh kecenderungan adanya aksesibilitas ke pusat kota Semarang.

Disamping juga banyaknya wilayah hunian tepi pantai yang terpengaruh kondisi lahan (seperti adanya reklamasi air laut, banjir, permukiman kumuh dan sebagainya) sehingga dengan kawasan disana yang sangat indah, nyaman dan tertib serta menarik untuk ditempati, sekarang lebih signifikan untuk hunian / perumahan-perumahan yang lebih menarik.

Akibat pengembangan industri kepadatan penduduk menyebabkan peralihan fungsi lahan pertanian / pertambakan menjadi kawasan industri; kota lama yang sering terkena dampak banjir dan sebagainya hal ini akan menyebabkan terjadinya penyerapan air hujan akan berkurang, sehingga menimbulkan gangguan ekosistem. Untuk hal tersebut

perlu sekali adanya peraturan yang jelas untuk tetap mempertahankan sebagian lahan pertanian sebagai lahan penyangga ekosistem disamping sebagai penyedia pangan bagi masyarakat setempat.

Dengan demikian di kawasan tepi pantai merupakan wilayah permukiman dengan hunian memadai dekat bandara dan tempat-tempat rekreasi tepi pantai di kota Semarang, karena jarak kedekatannya kurang dari lima menit menuju Bandara Ahmad Yani, Pelabuhan Tanjung Mas (Semarang Utara) maupun ke Simpang Lima (sumber RDTRK-Bappeda Kota Semarang).

Pada kawasan Perumahan Semarang Indah yang berada pada jalan Madukoro Semarang Bagian Barat dan Perumahan Indo Perkasa Usahatama dimana kawasannya sebagai pintu masuk kota Semarang dari arah barat mengalami pembebanan yang cukup besar akibat dari sirkulasi pergerakan yang ada yang lebih disebabkan adanya kecenderungan terhadap aksesibilitas ke pusat Kota Semarang. Hal ini dimungkinkan terjadi karena pelayanan perkotaan yang lebih memadai. Disamping juga banyaknya wilayah hunian tepi pantai yang terpengaruh kondisi lahan (seperti adanya reklamasi air laut, banjir, permukiman kumuh dan sebagainya).

Akibat pengembangan industri, kepadatan penduduk menyebabkan peralihan fungsi lahan pertanian / pertambakan menjadi kawasan industri ; kota lama yang sering terkena dampak banjir dan sebagainya dimana hal ini akan menyebabkan terjadinya penyerapan air hujan akan berkurang sehingga menimbulkan gangguan ekosistem. Untuk hal tersebut perlu sekali adanya peraturan yang jelas untuk tetap mempertahankan sebagian lahan pertanian sebagai lahan penyangga ekosistem disamping sebagai penyedia pangan bagi masyarakat setempat. Hal ini terjadi akibat perkembangan industri, pemekaran

permukiman dikota lebih cepat dibandingkan antisipasi pemerintah daerah setempat, ataupun pemekaran kawasan pinggiran sebagai kawasan baru.

Dengan demikian kawasan tepi pantai merupakan wilayah permukiman yang sangat nyaman dan indah, dengan kawasan hunian yang memadai serta dekat bandara dan tempat-tempat rekreasi, wisata bahari di tepi pantai sebagai kawasan yang menarik untuk memilih tinggal menetap di kawasan pesisir di kota Semarang.

1.3. Tujuan, Sasaran dan Manfaat mengadakan Penelitian

1.3.1 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan permasalahan maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi Daya Tarik Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat dan Semarang Utara.
2. Mengetahui apakah orang akan lebih tertarik untuk memilih betah tinggal menetap di Kawasan Perumahan Tepi Pantai Semarang Barat dan Semarang Utara tersebut.

1.3.2. Sasaran Penelitian

Untuk mencapai tujuan, maka sasaran penelitian adalah mengetahui persepsi penghuni terhadap faktor daya tarik non – fisik dan fisik kawasan yang mempengaruhi perkembangan kawasan tepi pantai antara lain:

1. Faktor daya tarik non – fisik
 - a. Mengetahui pengaruh faktor budaya yang ditinjau, yaitu adanya komunitas yang seimbang.
 - b. Mengetahui faktor sosial yang ditinjau dari adanya kualitas kehidupan bermasyarakat dan interaksi sosialnya.

- c. Mengetahui faktor ekonomi dengan mengkaji lokasi kerja dan kemampuan menyediakan lapangan kerja penghuni untuk berinvestasi modal dan penyediaan fasilitas ekonomi.
 - d. Mengetahui faktor investasi properti dengan tujuan kepemilikan rumah, keuntungan berinvestasi dan prospek perkembangan.
 - e. Mengetahui faktor eksklusivitas kawasan hunian dan pengaruhnya terhadap minat betah tinggal penghuni.
2. Faktor daya tarik fisik:
- a. Mengetahui faktor kependudukan dengan mengkaji tingkat pertumbuhan dan tingkat betah tinggal penghuni.
 - b. Mengetahui faktor lokasi dan aksesibilitas kawasan dengan mengkaji pemilihan lokasi serta aksesibilitas, penyediaan transport dan kondisinya.
 - c. Mengetahui pengaruh faktor kelengkapan dan kemudahan fasilitas serta infrastruktur untuk memenuhi kebutuhan penghuni kawasan.
 - d. Mengetahui faktor lingkungan dengan mengkaji pengendalian polusi, kebersihan, kenyamanan dan ketertiban serta keamanan kawasan.
 - e. Mengetahui faktor kondisi visual kawasan dengan melihat gaya arsitektur, penampilan bentuk rumah dan ciri khas permukiman kawasan tepi pantai di kota Semarang.
 - f. Mengetahui faktor pengelola kawasan yaitu dalam mengelola, melayani para penghuni dengan mengetahui kinerja menurut persepsi penghuni.

Hasil penelitian ini diharapkan bisa memberikan masukan dan bermanfaat bagi berbagai pihak, khusus bagi para perencana kawasan / kota dan para pengembang kawasan. Terutama bagi pemerintah daerah terkait dalam mengarahkan pembangunan untuk

membuat kebijakan agar dapat membangun kawasan tepi pantai secara berkelanjutan di kawasan wilayah tepi pantai kota Semarang.

1.3.3. Manfaat Penelitian / Studi

1. Manfaat penelitian bagi pihak Pemerintah (Kec. Semarang Barat – Utara) :

- a. Membuat kebijakan mengenai pembangunan lahan kawasan Tepi Pantai, sehingga kawasan dimaksud dapat berkembang dan berkelanjutan. Saling kerjasama dengan pemekaran hunian, fasilitas infra struktur, serta fasilitas lain dengan daerah tetangganya.
- b. Saling melengkapi di dalam kebutuhan pembangunan ini akan dapat mengakibatkan dampak pada semakin kuatnya tawar-menawar mereka dalam proses pembangunan selanjutnya. Dalam pelaksanaan undang-undang Otonomi Daerah (UU No. 22/1999) ini dimungkinkan untuk melaksanakan kerjasama antar daerah untuk melakukan perbaikan kualitas permukiman maupun pengelolaan permukiman serta pembangunan dan pengembangan perumahan / hunian dikawasan tepi pantai.
- c. Kawasan tepi pantai dimungkinkan menjadi suatu kawasan hunian dengan pengertian bahwa suatu kota-baru tidaklah selalu dibangun sama sekali baru diatas lahan yang masih perawan, tetapi juga mungkin merupakan suatu pengembangan dan pembaharuan permukiman / hunian atau kawasan secara total sehingga menjadi kawasan lengkap yang mandiri (Gideon Gollany, 1976).

2. Manfaat bagi Perkembangan Ilmu Pengetahuan

- a. Memberikan kontribusi positif sebagai penemuan baru khususnya untuk Pemekaran Tata Ruang Kota sehubungan dengan adanya pemekaran lahan Tata Ruang dan Tata Guna Tanah (TRTGT) yang memanfaatkan lahan kawasan tepi pantai sebagai Kawasan Hunian / Permukiman yang potensial.

- b. Pemanfaatan Kawasan Tepi Pantai sebagai Kawasan Permukiman / Hunian yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian kependudukan di Jawa Tengah khususnya Kota Semarang dan Kawasan Permukiman, Kota-kota Tepi Pantai yang lain di Indonesia pada umumnya. Terutama dalam rangka untuk memberikan masukan dan arahan bagi para perancang Kawasan Tepi Pantai lain.
- c. Mengadakan penyusunan pedoman umum penataan ruang guna lahan / kawasan tepi pantai dan pedoman teknis penataan ruang untuk masing-masing tipe pemanfaatan Kawasan Permukiman / Hunian; pedoman teknis Penataan Kawasan Rekreasi di Kawasan Tepi Pantai (Supriyanto, Iwan; 2001: 18).

1.4. Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1. Ruang Lingkup Spasial Penelitian

Untuk membatasi areal penelitian yang cukup luas maka dalam penelitian ini akan diambil wilayah permukiman di Kecamatan Semarang Barat di kota Semarang akan diutamakan pada kawasan strategis berada pada wilayah perbatasan tersebut berdekatan dengan Semarang Utara.

Fokus lingkungnya ditujukan untuk melihat pangaruh pengembangan kawasan dalam proses pengembangan ekonomi perdagangan dan industri terhadap permukiman (di wilayah Semarang Barat), wilayah yang langsung berbatasan dengan wilayah studi meliputi kajian atas hunian, dikaji meliputi masalah yang berkaitan dengan kualitas permukiman :

- a. Pengaruh pelayanan sarana dan prasarana dasar permukiman dengan terbangunnya perumahan type mewah, menengah serta sederhana, di samping sarana pertokoan (Ruko) dan beberapa perkantoran.

- b. Pengaruh terhadap konservasi lahan wilayah Semarang Barat dengan terbangunnya hunian oleh pengembang.
- c. Pengelolaan dan penanganan administratifnya kawasan permukiman, pengembangan pembangunan perumahan juga persoalan tata ruang yang tidak integratif dengan wilayah tetangganya (Semarang Utara, Semarang Selatan maupun Semarang Timur), disebabkan sering bersifat kompetitif administratif.

1.4.2. Lingkup Substansial Penelitian

Kriteria penetapan substansi penelitian ini kawasan tepi pantai Semarang Barat yang menarik dan faktor-faktor daya tarik berdasarkan permasalahan di atas dengan materi penelitiannya adalah :

1. Penelitian terhadap daya tarik kawasan tepi pantai yang mempengaruhi perkembangan kawasan hunian menurut persepsi penghuninya hingga mampu menarik minat untuk memilih menetap di Kota Semarang.
2. Mengkaji daya tarik hunian perumahan di kawasan tepi pantai dan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

1.5. Kerangka Pemikiran (Rangka Pikir Penelitian)

Pola pikir atau kerangka pikir penelitian yang digunakan dalam studi untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan Kawasan Tepi Pantai sebagai bagian dari kota Semarang di latar belakang oleh :

- a. Terjadinya deurbanisasi dari Kota Semarang ke kawasan pinggiran kota atau disebut juga sebagai proses sub urbanisasi menjadi kawasan permukiman tepi pantai “Semarang Barat” di wilayah Kecamatan Semarang Barat yang menjadi salah satu pusat pertumbuhan kawasan pinggiran *outer circle-metropolitant* Semarang.

- b. Berdasar masukan permasalahan yang terjadi menurut persepsi *stakeholder's* pembangunan permukiman wilayah studi berorientasi untuk mencari keuntungan (*Profit Oriented*).
- c. Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat menjadi wadah komunitas yang seimbang, komunitas sosial yang mampu memberikan kenyamanan bagi penghunian, memiliki kemudahan dan kelengkapan fasilitas dan pelayanan kegiatan ekonomi, sosial, kultural sehingga mampu memenuhi kebutuhan pelayanan serta kegiatan usaha serta mempunyai pengendalian estetika yang kuat.
- d. Dari konsep perkembangan kawasan tepi pantai berkembang menjadi kawasan yang memiliki "*Self Contained and ballanced community for Work and living*"; kemudian merupakan *a socially balanced community* dengan memiliki karakter visual kawasan atraktif (menarik) dengan tujuan akhir adalah menjadi kawasan baru yang lebih nyaman (*a Pleasant New Town*).
- e. Pengkajian Teori yang dilakukan terhadap data penelitian sebagai data landasan teori dalam pertanyaan permasalahan yang diangkat yaitu pengertian kawasan tepi pantai dan faktor-faktor daya tarik hunian/permukiman tepi pantai.
- f. Kajian, studi dan proses analisis dilakukan terhadap data penelitian yaitu data primer (hasil dari survey di lapangan) dan data sekunder (yaitu hasil pengumpulan data **kompilasi**) dan diolah dengan analisa Kualitatif dan Kuantitatif

1.6. Metodologi Penelitian

Penelitian ini termasuk Penelitian Deskriptif mengingat tidak dilakukannya pengontrolan terhadap adanya semua perlakuan (Arikunto, 1997: 369) dengan menerapkan metode penelitian deskriptif; pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk menjelaskan atau mendeskripsikan persepsi / tanggapan penghuni kawasan baru terhadap

faktor – faktor daya tarik kawasan tepi pantai yang mempengaruhi perkembangan Kawasan perumahan wilayah Semarang Barat – Utara.

Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi status suatu gejala yang ada, yaitu keadaan menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan (Effendi dan Singarimbun, 1989: 4). Kemudian Nawawi berpendapat bahwa pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta, namun juga melakukan analisis serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsiran (Nawawi, 1996: 73) selanjutnya kawasan tepi pantai dan pesisir merupakan teknik penelitian dengan analisa tersendiri (spesial) dengan sistematikanya dalam analisis pembangunan Kawasan tepi pantai (Budiharso, Sugeng, 2001: 11).

Dari jumlah sampel yang diambil dalam setiap stratum (tipe-tipe rumah) dilakukan secara imbang, kemudian metode analisis yang digunakan adalah Analisa Descriptive Quantitative dengan metode analisa Crosstab Chi Square dan koefisien kontingensi yang didukung analisa *Qualitative-Descriptive*. Dari tabulasi silang antara 2 variabel dilakukan uji Chi Square untuk mengetahui apakah kedua variabel mempunyai hubungan yang sangat signifikan atau tidak.

Jika X^2 hitungannya lebih besar dari X^2 tabel dan x hitung kurang dari derajat ketelitian ($X = 10\%$) berarti kedua variabel mempunyai hubungan yang nyata, sedangkan nilai *Coeffisient Contingential* menunjukkan tingkat keterhubungannya. Dengan pendekatan dan metode pelaksanaan studi sebagai berikut: kawasan tepi pantai sebagai kawasan permukiman dengan kepadatan sedang sampai tinggi, sehingga diperlukan adanya fasilitas perumahan yang dapat menampung penghuni sampai tahun 2005 sekitar 298.490 jiwa orang. Jumlah fasilitas perumahan yang disediakan meliputi (sebagaimana tersebut pada Tabel 6) yaitu jumlah dan tipe permukiman kawasan tepi pantai adalah :

- a. Rumah mewah sebanyak 5.970 rumah berbagai tipe
- b. Rumah menengah sebanyak 17.909 rumah berbagai tipe
- c. Rumah sederhana / tipe kecil sebanyak 35.819 rumah.
- d. Rumah toko (ruko) dan rumah kantor (rukan) sebanyak 4.078 rumah. Jumlah seluruh unit rumah kawasan hunian tepi pantai sebanyak 39.182 unit.

Pendekatan ini termasuk Penelitian Deskriptif mengingat tidak dilakukan pengontrolan terhadap perlakuan (Arikunto, 1996: 309) dengan menerapkan metode penelitian deskriptif dan dengan pendekatan kuantitatif serta kualitatif, untuk menjelaskan atau mendeskripsikan persepsi ataupun tanggapan-tanggapan penghuni Kota Semarang Indah / kawasan baru terhadap faktor-faktor daya tarik kawasan yang mempengaruhi perkembangan kawasan dan pemekaran di kawasan PT. Semarang Indah sebagai pengembang di kawasan pantai di wilayah Semarang Barat, maupun PT. Indo Perkasa Usahatama Group, serta PT. Tanah Mas sebagai pengembang (developer).

Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang dimaksudkan untuk mengumpulkan informasi mengenai status suatu gejala yang ada, yaitu: keadaan, gejala menurut apa adanya pada saat penelitian dilakukan (Effendi dan Singarimbun, 1989: 4). Selanjutnya Nawawie (1996: 3) berpendapat bahwa pengertian deskriptif tidak hanya sekedar menemukan data atau fakta, namun juga melakukan analisa serta menyajikan data dan fakta yang sudah terolah beserta penafsirannya.

1.6.1. Metode Analisa

Metode penelitian dengan faktor daya tarik betah tinggal dan pengaruhnya terhadap perkembangan pemekaran kawasan di kawasan pengembang PT. Semarang Indah menurut persepsi penghuni kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara, digunakan pendekatan kuantitatif dan kualitatif untuk menganalisa data yang telah diperoleh berdasar

data dari para responden di lapangan. Adapun pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengadakan analisa / pengukuran secara kuantitas terhadap variabel yang dikaji, sedangkan pendekatan kualitatif digunakan secara kualitas pada proses pemberian predikat kepada variabel yang dikaji, guna menarik suatu kesimpulan terhadap variabel yang diteliti.

a. Analisa Kuantitatif

Analisis kuantitatif dilakukan melalui metode analisis data untuk mengetahui persepsi atau tanggapan penghuni terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan pemekaran kawasan oleh pengembang sehingga menarik minat masyarakat untuk memiliki dan menetap tinggal di kawasan tepi pantai.

1. Analisis Tabulasi Silang

Metode analisis tabulasi silang adalah suatu metode untuk mentabulasi beberapa variabel yang berbeda kedalam suatu matriks. Hasil tabulasi silang disajikan dalam bentuk suatu tabel dengan variabel-variabel yang tersusun sebagai kolom dan baris tabel tersebut, dalam proses komputasi yang dilakukan dengan aplikasi SPSS dengan variabel yang tersusun ditabulasikan di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Variabel terikat: persepsi penghuni terhadap daya tarik kawasan bagi perkembangan kawasan dan pemekarannya.
- Variabel bebas: Faktor-faktor yang mempengaruhi Perkembangan kawasan yaitu sosial-budaya, ekonomi, investasi property, eksklusifitas, kependudukan dan lokasi serta aksesibilitas lingkungan, fasilitas dan infrastruktur kondisi fisik visual kawasan hunian dalam pengelolaan kawasan oleh pengembang PT. Semarang Indah, Puri Anjasmoro, Puri Marina maupun PT. Tanah Mas Semarang Barat - Utara.

2. Analisa *Chi Square*

Untuk menguji apakah ada hubungan antara baris dan kolom tabel IxJ, digunakan uji traiei *Chi Square*. Dimana persamaan *Chi Square* untuk penggunaan IxJ dapat dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$X^2 = \sum_{i=1}^r \sum_{j=1}^k \frac{(c_{ij} - e_{ij})^2}{e_{ij}} \quad \text{Sumber : Nazir (1988 : 481)}$$

Dimana :

$\sum_{i=1}^r$ = Jumlah semua baris (r) dan $\sum_{j=1}^k$ jumlah semua kolom (k)
 $c_{i.j}$ = Frekuensi pengamatan dari baris ke-i pada kolom ke j.
 e_{ij} = Frekuensi diharapkan dari baris ke i pada kolom ke k

Hasil perhitungan akan dibandingkan dengan nilai titik kritis X pada tabel distribusi *Chi-Square* dengan derajat kebebasan (*Degree of Freedom*); Untuk menentukan jumlah yang terbangun pada perbandingan lahan dengan jumlah keterjangkauan dalam pengamatan di lapangan (penelitian). Hasilnya perhitungan akan dibandingkan dengan nilai titik kritis X kwadrat 2 pada tabel distribusi Chi Square dengan derajat kebebasan (*degree of freedom*).

Dengan rumus :

$$df = (r-1) (k-1)$$

Dimana ketentuan : r :adalah baris, dan untuk k : sebagai kolom.

Taraf signifikansi ditetapkan sebesar 0,10. Sedangkan nilai *pearson Chi-Square* dapat dilihat pada daftar *Chi Square test* dari out put SPSS. Dan apabila X pangkat dua, statistik uji *pearson (Value)* lebih besar dari pada nilai tabel *Chi Square* yaitu (df = Nilai Tabel, sebagaimana tercantun dalam lampiran perhitungan statistik), berarti ada hubungan

antara variabel yang diuji. Jika hasil uji statistik menunjukkan bahwa value lebih kecil dari pada nilai tabel berarti tidak ada keterkaitanya antara variabel yang diuji.

Hal ini hanyalah merupakan teori Analisa *Chi Square* saja dalam menetapkan tabel, guna variabel yang diujikan dalam ketentuan *value teori Pearson*. Sebagaimana yang dikehendaki dalam perencanaan serta perancangan pembagunan kawasan, valuenya (nilai) menempatkan prioritas utama didalam beberapa uji Coba dari metode kuantitatif yang dilakukan secara objektif di lapangan (*risearch observation*).

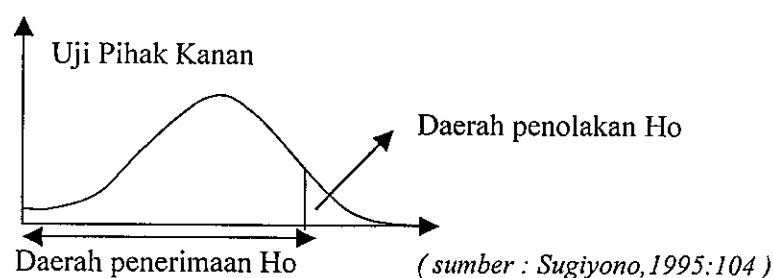
3. Nilai koefisiensi Kontingensi

Nilai koefisiensi berguna untuk mengetahui besaran hubungan antara variabel bebas dan terikat. Nilai koefisiensi berkisar antara 0-1. Semakin mendekati angka nol menunjukkan hubungan antara kedua variabel semakin lemah adanya.

b. Analisa Kualitatif

Metode kualitatif didefinisikan sebagai prosedur suatu penelitian yang menghasilkan data deskriptip dala kata-kata tertulis maupun lisan dari orang-orang yang diamati perilakunya. (Moeloeng, 1966) Dalam metode ini digunakan 2 (dua) cara yaitu:

1. Analisa Deskriptip ialah: menggunakan penganalisaan ojek studi melalui penjelasan yang logis berdasarkan teori-teori yang relevan. Penekanan analisa ini adalah ketajaman dan kepekaan berpikir dalam mengkaji suatu masalah ataupun kecenderungan yang terjadi di lapangan dengan konsep tujuan perencanaan juga membandingkan satu penjelasan data dengan data yang lain, sehingga dapat diketahui perbedaan karakteristik masing-masing penjelasan data.



2. Analisa komparative yaitu menganalisa obyek studi dengan membandingkan kenyataan yang terjadi di lapangan dengan konsep tujuan perencanaan dan juga membandingkan penjelasan data dengan penjelasan masing – masing dari penjelasan adanya data tersebut.

Analisis yang dipergunakan disini adalah analisa deskriptif kuantitatif dengan metode analisa crosstab, Chi – Square, Koefisien Kontingensi yang didukung oleh analisa kualitatif deskriptif. Maka hasil tabulasi silang antara dua variabel yang dilakukan uji chi – square guna mengetahui apakah kedua variabel mempunyai keterkaitan hubungan yang signifikan atau tidak. Jadi apabila $X^2_{hitung} > X^2_{Tabel}$ dan α_{hitung} kurang dari derajat ketelitian (nilai $\alpha = 10\%$) hal tersebut berarti kedua variabel mempunyai hubungan yang nyata; sedangkan nilai kontingensi menunjukkan tingkat ada hubungan yang nyata antara kedua variabel tersebut.

Pada konteks analisa penelitian ini, bilamana hasil uji *Chi-Square* menunjukkan lebih besar dari 0,10, maka tidak ada keterhubungan antara 2 (dua) variabel berarti tanggapan semua penghuni dari berbagai type mempunyai kecenderungan yang sama terhadap variabel pendukung faktor daya tarik penghuni kawasan baru / Kawasan Hunian Tepi Pantai tersebut, untuk lebih jelasnya dalam menganalisis maka mesti dilihat pada frekwensinya.

1.6.2. Metode Pengumpulan dan Kebutuhan Data

1.6.2.1. Metode Pengumpulan Data

a. Pengumpulan data sekunder

Data sekunder diperoleh dari hasil seminar, penelitian dan artikel-artikel penelusuran pustaka serta dokumen resmi dari instansi yang keterkaitannya dengan pembangunan Pemekaran Kawasan tepi pantai dengan konsep perencanaan dan

pembangunan, perkembangan serta pengelolaan kawasan dari pengembang PT. Semarang Indah, Puri Anjasmoro serta PT. Tanah Mas dan Marina. Selain hal tersebut di atas mereka juga masih menawarkan adanya lahan tepi pantai seperti ; pembangunan reklamasi laut dan sistem polders kepada pengembang lainnya yang mungkin menyanggupi serta investor yang mau menanamkan modalnya di kawasan Semarang ini, maka dengan dikumpulkannya beberapa data oleh penyusun tesis untuk pengembang (Developer) yang datanya dari institusi pemerintah memang belum lengkap karena masih berkembang terus. Dari pengembang pengumpulan data sekunder juga dilakukan pada instansi Bappeda dan DPU/KIMTARU Kota Semarang dan Kecamatan Semarang Barat.

b. Pengumpulan data primer

Survey atau pengumpulan data primer terdiri dari faktor daya tarik kawasan hunian yang mempengaruhi perkembangan pemekaran kota, non – fisik maupu fisik ditinjau dari faktor non –fisik yaitu sosial, ekonomi, budaya, investasi, eksklusifitas sedangkan faktor fisik yaitu kependudukan, fasilitas kawasan, dan infrastrukturnya, serta faktor lingkungan, lokasi, kondisi visual dan pengelola kawasan.

Survey ini dilakukan dengan pengamatan langsung di lapangan memakai teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Observasi, yaitu pengamatan dan pencatatan di lapangan dengan sistematis tentang gejala-gejala di lapangan dilakukan dengan alat rekam-visualitas yaitu dengan alat fotografi, data tercatat dan sebagainya, terekam dalam tabel lampiran.
2. Wawancara: yaitu dengan melakukan approach tanya jawab kepada responden penghuni, pengguna fasilitas maupun pengelola untuk mengetahui persepsi penghuni terhadap faktor-faktor daya tarik untuk tinggal di kawasan pemekaran kawasan , yang mempengaruhi perkembangan kawasan Semarang atau Kawasan tepi pantai (Water

front Cities) yang dilakukan oleh PT. Semarang Indah, Puri Anjasmoro, Puri Marina, Puri Mediterania, Semarang Indah dan Tanah Mas.

3. Kuisisioner, dilakukan untuk memperoleh data dari penghuni untuk mengetahui persepsi penghuni terhadap faktor – faktor daya tarik kawasan yang mempengaruhi perkembangan permukiman.

Dari survey/pengumpulan data primer terdiri dari faktor daya tarik kawasan yang mempengaruhi perkembangan “Pemekaran Kawasan “, baik yang non-fisik maupun fisik, yaitu sosial ekonomi budaya, investasi, agama dan adat istiadat warga, eksklusifitas, sedangkan faktor fisik : dari faktor kependudukan, fasilitas kawasan serta infrastrukturnya, faktor lingkungan hidup, lokasi dan kondisi visual dengan pengelola kawasan .

1.6.2.2. Metode Pengambilan Sampel

Sesuai dengan teknik sampling (stratifikasi random sampling) maka jumlah sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

$$S = \frac{N}{(N \alpha^2) + 1}$$

Keterangan :

S = Jumlah minimal respond yang diperbolehkan

N = Jumlah populasi penduduk

α^2 = Derajat kesesuaian

Derajat kesesuaian atau batas signifikan (α) yang dipakai dalam menentukan jumlah sampel adalah 10% sedangkan jumlah hunian adalah 39.182 unit dan 5648 KK sehingga jumlah minimal responden harusnya menggunakan lebih dari 100 responden, dalam hal ini penulis hanya menyebarkan dengan melaksanakan 100 responden saja.

Pengambilan sampel responden penghuni perumahan dilaksanakan dengan *Stratified Random Sampling* yang dibagi dalam strata seragam, untuk kemudian setiap lapisan diambil secara acak. Dalam hal ini, stratifikasi dilakukan menurut jenis tipe rumah mewah yaitu tipe hunian besar Tipe > 115 / 240 dan 185 / 360, tipe hunian menengah 54 <

Tipe < 70 / 200 dan tipe hunian kecil: Tipe < 41 / 90 jumlah sampel yang diambil dalam stratum (tipe rumah) dilakukan secara seimbang untuk ruko tipe 50 / 85 dan 123 ada 58 dan 33 unit, rinciannya adalah sebagai berikut:

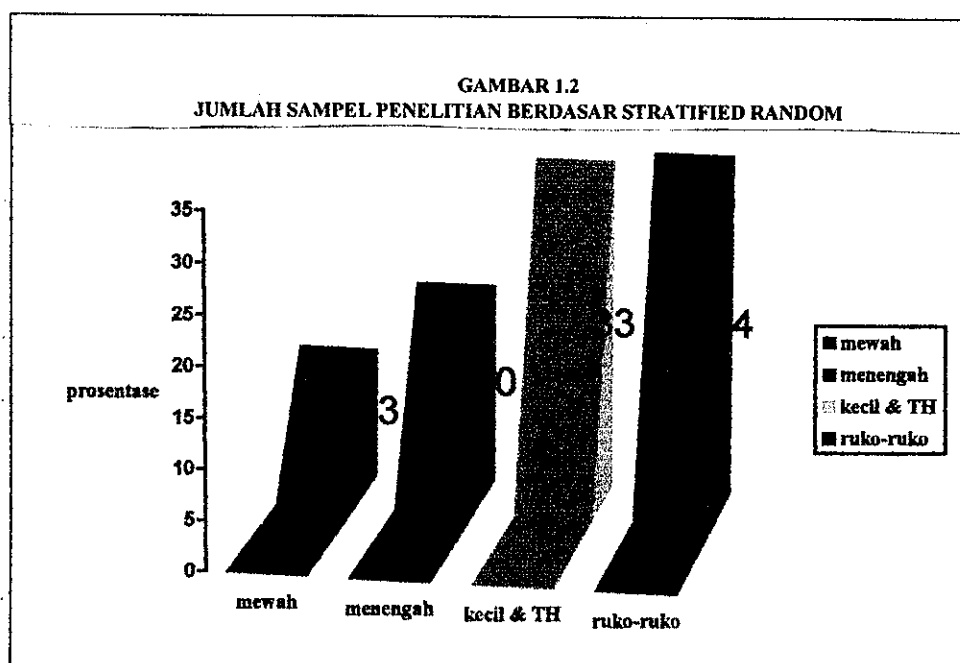
- ♦ Type Mewah 437 unit (13%) : Mollusca, Palermo, Plato, Beethoven, Cendana, Bungur, Flamboyant dan Rasamala.
- ♦ Type Menengah 3854 unit (20%): Mediterania, Agung, Bromo, Semeru dan Mawar.
- ♦ Type Kecil dan Town house 1202 unit (33%): Apartemen beserta Kopel – Kopelnya.
- ♦ Type Ruko – Ruko 155 Unit (34%): Kapling Ruko-Ruko, terdiri dari Merbabu, Sindoro, Sumbing, Rinjani dan Semeru.

Pengambilan sampel responden penghuni perumahan dilakukan dengan *Stratified Random Sampling*, dibagi dalam lapisan-lapisan (strata) yang seragam. Untuk kemudian setiap lapisan diambil secara acak (Singarimbun, Effendi, 1995: 163-164). Dalam hal ini stratifikasi dilakukan menurut jenis type rumah-mewah, yaitu “Cendana” dan “Bungur” sementara terbangun 3 unit. Untuk hunian menengah sejumlah 54 unit terbangun type 70/200, yaitu Rassamala serta Type kecil dan Town House sebanyak 90 unit berbentuk ruko-ruko hunian yang sepadan, yaitu type 58 / 85 dan type 123 / 85 ada sebanyak 58 unit ruko dan 33 unit ruko pembangunannya dilakukan secara berimbang, yang rinciannya sebagai berikut:

- Type rumah mewah 5.970 unit (13% telah dihuni) dengan luas kapling 600 – 2000 m²
- Type rumah menengah 17.909 unit (20% telah dihuni) dengan luas kapling 200 – 600 m²
- Type kecil dan townhouse 35.104 unit (33% telah dihuni) dengan luas 54. – 200 m²
- Type pertokoan atau Ruko 715 unit (34% telah dihuni) dengan luas kapling 200 – 400 m²

Jumlah keseluruhan baru terbangun 1.457 unit (100%) yang sudah terbangun oleh PT. Semarang Indah pada lokasi Kawasan Hunian Tepi Pantai Kota Semarang Barat dan

90 % terjual, sedangkan untuk Semarang Utara oleh PT. Tanah Mas 5.056 unit yang terjual 75 % dan Kawasan Tepi Pantai lainnya oleh PT. Marina dan Puri Anjasmoro yang tergabung pada induknya PT. Indo Perkasa Usahatama (IPU) sebanyak 20.516 yang terjual 75 % di kawasan Semarang Barat. Secara keseluruhan kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara terdapat sebanyak 39.182 unit yang terjual sebanyak 80 %.



Sumber: Data TMD Kawasan Tepi Pantai Semarang 2003

Dari sejumlah perumahan dan pergudangan maupun ruko-ruko serta tempat rekreasi keseluruhan terbangun 5648 unit berbagai bentuk (tipe) rumah mewah, menengah dan sederhana (*townhouse*) 100 % telah dihuni dan seluruh unit telah terjual sampai dengan tahun 2001.

1.7. Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan penelitian ini dibagi menjadi 5 (lima) Bab. Yang dapat diuraikan masing-masing bab adalah sebagai berikut :

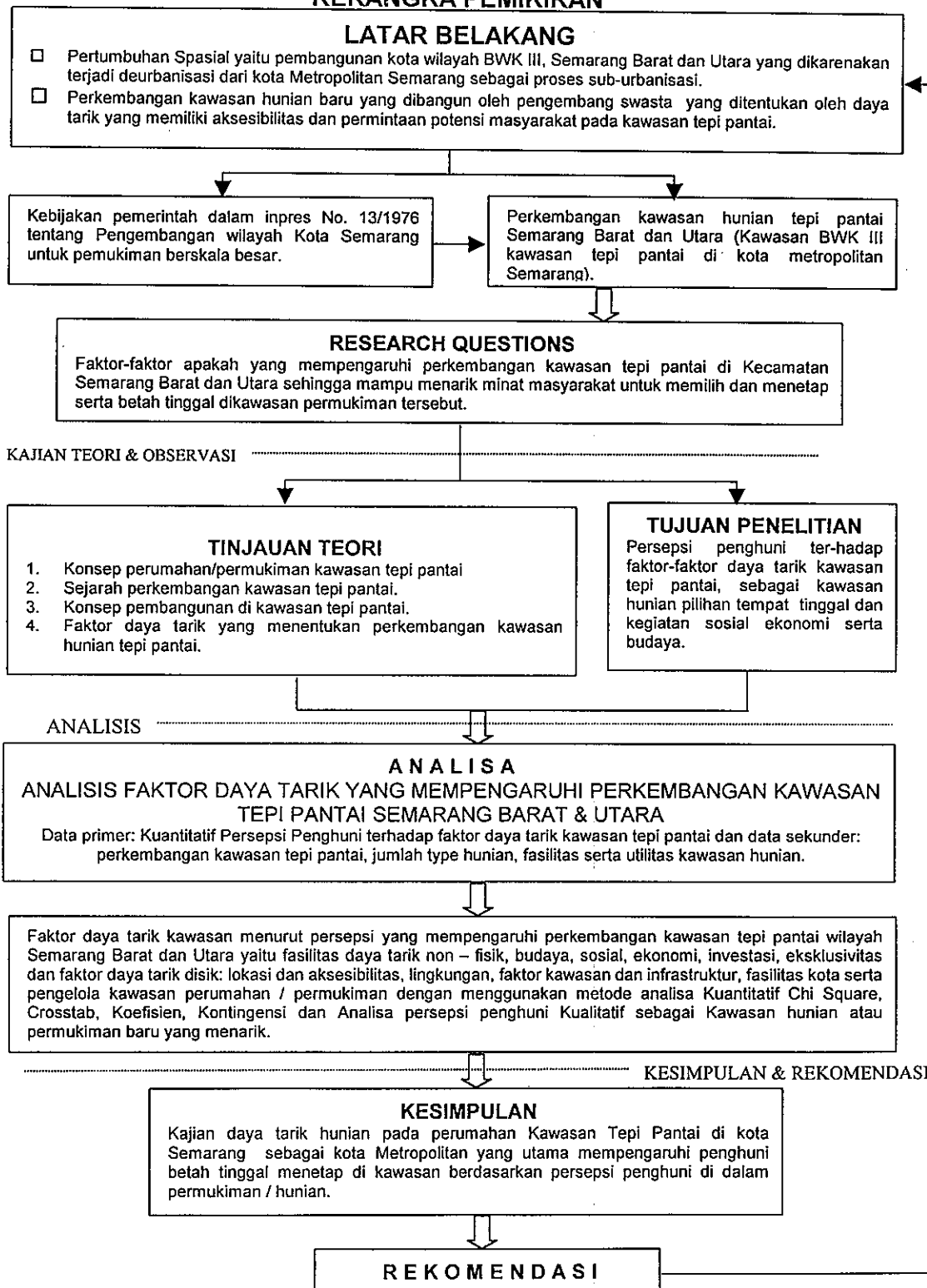
- Bab. I : PENDAHULUAN** : Berisi latar belakang, perumusan masalah, sasaran dan tujuan mengadakan penelitian, ruang lingkup penelitian, serta kerangka pemikiran dan sistematika penulisan.
- Bab. II : KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN KAWASAN PERMUKIMAN TEPI PANTAI** : Bab ini yang menguraikan konsep yang terjadi dan menjadi landasan dalam penelitian, pengkajian serta temuan yang dilakukan di lapangan berkaitan dengan lahan / Kawasan tepi pantai dan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan Permukiman Kawasan Tepi Pantai.
- Bab. III : PERKEMBANGAN KOTA SEMARANG DALAM KONTEKS KAWASAN TEPI PANTAI** : Berisi penjelasan mengenai kedudukan daerah penelitian serta kebijakan kota semarang, tinjauan permasalahan tata ruang dan faktor-faktor daya tarik yang mempengaruhi perkembangan, kondisi dan karakteristik Kawasan tepi pantai Semarang Barat
- Bab. IV: ANALISIS FAKTOR DAYA TARIK KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT - UTARA** : Berisi analisis data primer, dari hasil penelitian persepsi ataupun tanggapan para penghuni, secara objektif pada kawasan kota yang terbangun maupun yang belum terbangun oleh PT. Semarang Indah, PT. Puri Anjasmoro, PT. Indo Perkasa Usahatama. Analisa deskripsi, faktor-faktor daya tarik yang mempengaruhi betah tinggal dalam kawasan lahan permukiman yang dibangun oleh para developer.
- Bab. V : KESIMPULAN DAN REKOMENDASI** : Bab ini berisi kesimpulan dan rekomendasi, beserta lampiran-lampiran rancangan pelaksanaan penelitian, jadwal waktu pelaksanaan penelitian, rancangan penulisan laporan.

DAFTAR PUSTAKA dan Lampiran-Lampiran

- A. Lampiran Desain Penelitian
- B. Data/ Penelitian
- C. Hasil Uji Statistik (Questioner).
- D. Foto-Foto Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara (BWK III).
 - Gambar 1.1. Kerangka Pemikiran. (Lembar Tersendiri)
 - Peta-Peta Kota Semarang dan Kawasan tepi pantai Semarang Barat.

GAMBAR 1.3**PROFIL LOKASI KAWASAN TEPI PANTAI DI KOTA SEMARANG**

**GAMBAR 1.4
KERANGKA PEMIKIRAN**





**KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN
PADA PERUMAHAN KAWASAN
TEPI PANTAI**

**ORIENTASI BAGIAN WILAYAH KOTA 3
KOTA SEMARANG**

Legenda :

Batas Kecamatan

Batas Keluarahan

	Udang
--	-------

Sungai

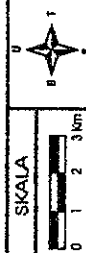
Bagian Wilayah Kota 3

SUMBER

BAPEDA KOTA SEMARANG

SKALA

34



KAB.
KENDAL

KAB. KENDAL

KAB. DEMAK

KAB. SEMARANG

UPT - MUSTAK - 1980



**MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**








TESIS

**KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN
PADA PERUMAHAN KAWASAN
TEPI PANTAI**

PETA

**ADMINISTRASI BAGIAN WILAYAH KOTA 3
KOTA SEMARANG**

Legenda :

-  Batas BWK
-  Batas Kecamatan
-  Batas Kelurahan
-  Jalan
-  Sungai
-  Lapangan Terbang
-  Pelabuhan

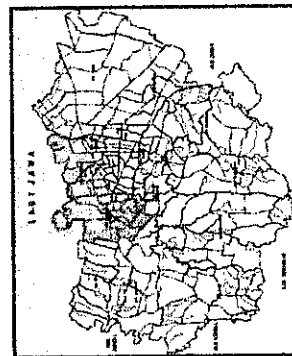
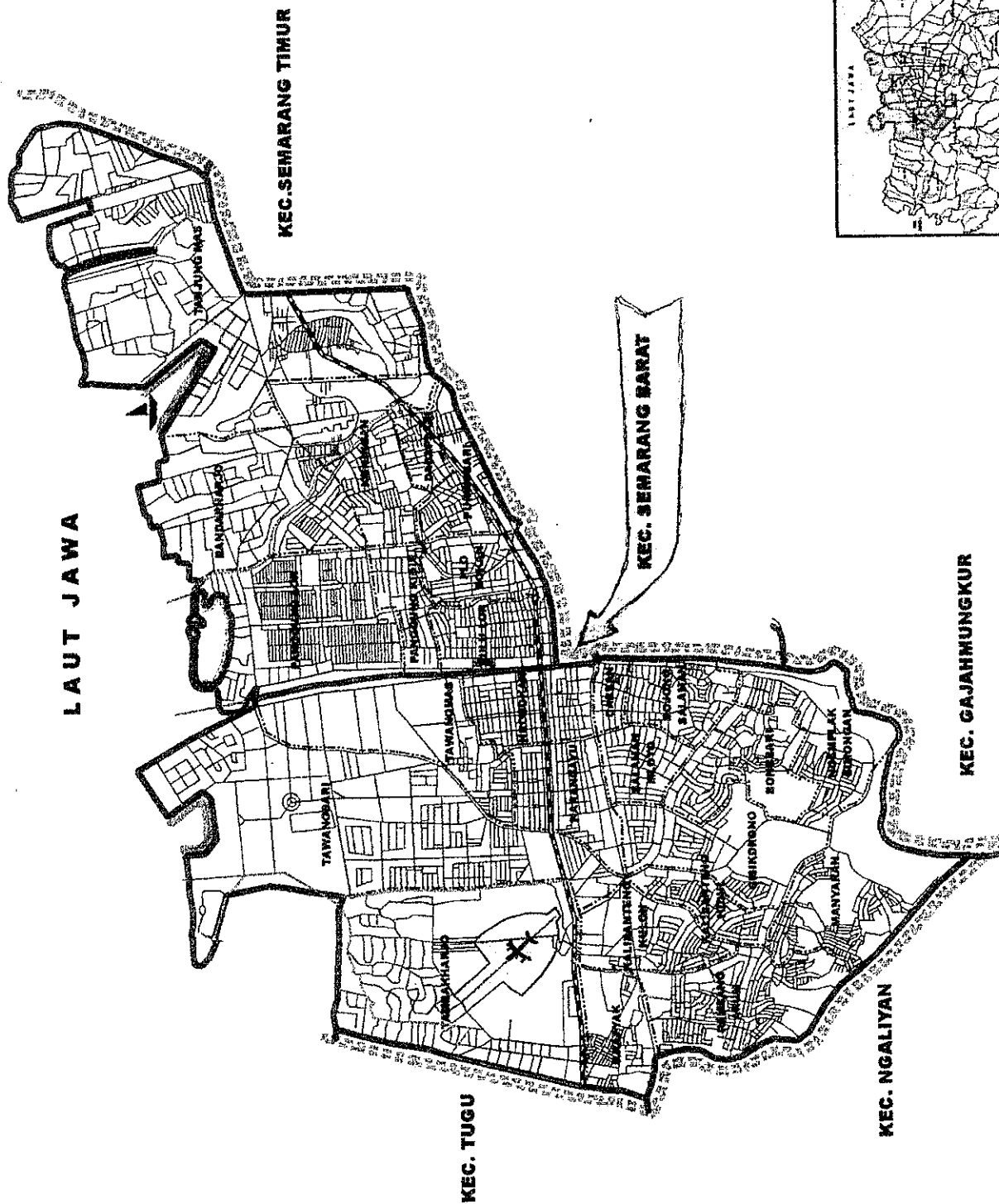
SUMBER

**KECAMATAN SEMARANG
UTARA & BARAT 2003**

SKALA



No. Gambar : 02



BAB II

KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN KAWASAN PERMUKIMAN TEPI PANTAI

2.1. Tinjauan Umum Permukiman

Di beberapa kota besar di Indonesia kebutuhan akan permukiman dan rumah tinggal pasti sudah merupakan kebutuhan pokok rakyat (*basic needs*) disamping pangan dan sandang. Kebutuhan itu tidak terasa begitu mendesak di desa-desa atau kota-kota kecil, umumnya tidak akan terlalu sulit untuk mendapatkan rumah tinggal atau permukiman yang layak atau memadai untuk dihuni.

Hampir semua warga boleh dikatakan mempunyai tempat kediaman tetap dan untuk pendatang baru pun tidak terlalu sulit untuk mendapatkan rumah-sewaan atau tempat menumpang; yang lebih menjadi persoalan di pedesaan/kelurahan ialah “kualitas perumahan” dan permukiman itu bukan “kuantitasnya” (Budihardjo, Eko dalam Nasution, Adnan Buyung; 1998:35) karena itulah katanya hal tersebut lebih cenderung menganggap soal permukiman ini terutama sekali sebagai suatu fenomena kota besar, ataupun seluruh wilayah kawasan permukiman yang telah menjadi kenyataan umum bahwa di kota besar selalu terjadi aglomerasi penduduk dan berbagai kegiatan, ekonomi, politik maupun kebudayaan atau sosial lainnya.

2.1.1. Pengertian Permukiman

Awal mula manusia berkomunitas memerlukan tempat berteduh dari hujan dan panas matahari serta mendapatkan keamanan maupun rasa nyaman untuk betah tinggal

menetap. Manusia purba membuat bangunan-bangunan permukiman untuk perlindungan fisik terhadap hujan, matahari dan keganasan alam serta penyamanan diri (rasa aman).

Dalam cara bermukim, berlingkungan dan bermasyarakat para lebah-lebah madu, serangga-serangga dengan tarian asmara mereka dalam insting binatang coral yang membangun arsitektur “metropolitan” yang begitu indah; kita sebenarnya harus sudah mencium bahwa *a fortiori* dalam genus manusia masalah permukiman, lingkungan dan seni yang sering disebut dengan nama yang sama sekali tidak memuaskan. Arsitektur kita menghadapi sesuatu yang melandaskan diri tidak melulu dan tidak mengutamakan atas alasan efisiensi ekonomi bahan apalagi hanya selaku perlindungan diri belaka terhadap keganasan alam, kendati perlindungan fisik / keamanan fisik dan sebagainya itu pasti juga merupakan salah satu gugusan motifasi saja, memang demikian ada sesuatu yang transendens yang mengatasi alam belaka merupakan dorongan dasar manusia dalam menciptakan wujud dan rupa bangunan-bangunan permukimannya, penataan lingkungannya (YB Mangunwijaya, Ing. Dipl; 1998: 9-10).

Berdasarkan Undang – Undang RI No. 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman BAB IV Pasal 18 ayat (1) menyebutkan bahwa “Pemenuhan kebutuhan permukiman diwujudkan melalui pembangunan kawasan permukiman skala besar yang terencana secara menyeluruh dan terpadu dengan pelaksanaan yang bertahap”. Ayat (2) Pembangunan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan untuk:

- a. Menciptakan kawasan permukiman yang tersusun atas satuan – satuan lingkungan permukiman;
- b. Mengintegrasikan secara terpadu dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan yang telah ada di dalam atau disekitarnya.

Demikian selanjutnya pada pasal 18 ayat (3) Satuan – satuan lingkungan permukiman satu dengan yang lain saling dihubungkan oleh jaringan transportasi sesuai dengan kebutuhan dengan kawasan lain yang memberikan berbagai pelayanan dan kesempatan kerja.

2.1.2. Fungsi Permukiman

Menjadi kenyataan yang tidak dapat dipungkiri bahwa di Kota besar selalu terjadi aglomerasi penduduk dan berbagai kegiatan sosial ekonomi, politik maupun kebudayaan dengan volume besar. Pada kawasan permukiman umumnya juga terjadi pengelompokan kegiatan disuatu lokasi tertentu, sehingga di kota-kota besar kita akan menjumpai berbagai pusat kegiatan; pusat perkantoran, pusat perdagangan, kampus universitas dan sebagainya.

Gejala yang timbul kemudian adalah terjadinya persaingan untuk memperebutkan lokasi-lokasi di sekitar pusat kegiatan atau paling dekat dengan pusat-pusat kegiatan industri, perdagangan dan perkantoran itu. Hal ini menunjukkan bahwa masalah permukiman tidak hanya menyangkut perbandingan antara jumlah penduduk yang terus bertambah, dan luas tanah yang tersedia tetapi juga menyangkut persaingan yang semakin lama bertambah intensif dalam mendapatkan lokasi. Persaingannya juga akan terjadi antara berbagai peruntukan tanah, persaingan antara kebutuhan tanah untuk industri, perkantoran, perdagangan, jalan umum, taman dan permukiman/hunian manusia kerkomunitas sendiri. Dan persaingan ini tidak saja timbul karena luas tanah yang terbatas tetapi juga karena orang cenderung memilih lokasi, kawasan atau tempat yang terdekat ke pusat-pusat kegiatan kota. Dimana fasilitas-fasilitas kota (jalan, telepon, komunikasi darat dan udara) mudah tersedia disana (Nasution, Adnan Buyung, 1998: 36).

Dari uraian di atas penyusun dapat menarik kriteria bahwa fungsi permukiman ada tiga, yaitu:

- Pertama: Permukiman adalah sebagai komunitas rumah tinggal; orang yang bermukim berarti tinggal di satu tempat, telah menemukan lingkungan alamnya yang cocok baginya serta mempunyai peralatan yang dibutuhkan untuk tempat tinggal menetap. Tempat bermukim/hunian pada dasarnya adalah “*demeurer*” yaitu intinya mengacu adanya ketenangan ruang (*spasial*) dalam rumah membawa pula ketenangan ruhani bagi manusia yang tinggal dan berbudaya.
- Kedua: Permukiman merupakan kelompok (*community*) sebagai tempat mediasi antara manusia / penduduk dan dunia lingkungannya. Dengan mediasi ini akan terjadi sesuatu dialektika antara manusia dan dunianya; dari keramaian masyarakat menarik / memilih tinggal ke dalam kawasan permukiman mereka dan tinggal dalam suasana ketenangan, pemilihan mereka untuk betah tinggal yang bersifat intensional, artinya terarah bahwa tinggal menetap kemudian keluar rumah menuju ke dunia kerja dan dengan hasil kerja mereka dibawa kembali ke rumah untuk menetap di permukiman guna mendapatkan ketenangan-istirahat dan berkumpul dengan keluarganya. Dengan ketenangan batin terjadilah mediasi yang berkesinambungan dan dialektika yang membawa kemajuan serta peningkatan dalam mutu-kualitas hidup manusia yang sehat.
- Ketiga: Permukiman sebagai komunitas yang arsenal yaitu penduduknya/penghuninya mendapatkan kekuatan kembali. Hasil karya yang dilaksanakan sebagai ungkapan hubungan dialektika antara manusia dan dunianya, lingkungannya: disaat telah melelahkan dan menghabiskan energi dari bekerja dengan arti penguatan kembali yang dilaksanakan baik dalam arti fisik dan mentanya kembali ke permukiman, di tempat tinggal ke dalam rumah: untuk memperoleh kembali kekuatan dan kesegaran.

Dalam rumah pula manusia mendapatkan pendidikan dan pembentukan mental watak karakteristik sebagai perkayaan perhidupan budayanya; uraian demikian

menunjukkan momentum yang hakiki dan yang selalu berulang kali terlaksana dalam kehidupan rumah tangga sehari-hari dalam permukiman yang dipilihnya (Puspowardoyo, Suryanto, 1982 dalam Budihardjo, Eko, 1998: 140).

2.1.3. Jenis-jenis Permukiman

Untuk menciptakan daerah permukiman yang selaras dengan lingkungannya maka semua pihak yang berkaitan dengan masalah pengadaan perumahan/permukiman/hunian perlu memikirkan pula kegunaan yang sesuai bidang yang menjadi kompetensi dan wewenang mereka ada empat jenis antara lain:

- a. Permukiman golongan keluarga yang berpendapatan tinggi: yaitu pembangunan permukiman/perumahan untuk keluarga golongan ekonomi kuat hal ini telah diperhatikan aspek lingkungannya yang selaras (tipe rumah mewah); real estate, kondominium ataupun apartemen - apartemen mewah lainnya.
- b. Permukiman golongan keluarga berpenghasilan menengah karena mengingat kemampuan menyediakan dana pembiayaan terbatas, perlu adanya bantuan kredit untuk pemilikan dan pemilihan rumah yang pada prinsipnya merupakan penggali dan pendorong potensi penduduk kawasan (permukiman/perumahan KPR - BTN ataupun perumnas dan sebagainya).
- c. Permukiman golongan keluarga berpenghasilan rendah. Berkenaan dengan kemampuan golongan tersebut diperlukan peran pemerintah yang lebih besar baik yang menyangkut bangunan fisik rumah maupun sarana lingkungan daerah permukimannya. Golongan ini memerlukan satu perhatian dari pemerintah mengenai permasalahan lahan dan kondisi wilayah kawasan dalam keseimbangan perikehidupan.

- d. Permukiman golongan keluarga yang sangat rendah. Hal ini tanpa peranan pemerintah dalam pengaturan daerah permukiman/hunian untuk golongan rendah ini, akan mengakibatkan perkembangan daerah/kawasan permukiman yang tidak teratur dan akhirnya berakibat dampak negatif terhadap aspek lingkungan (Mirhad, Prayogo, 1983: 105) contoh RSS; Perumahan nelayan, rumah susun dan sebagainya.

2.1.4. Preferensi Pemilihan Jenis Permukiman

Lingkungan permukiman merupakan bagian dari lingkungan binaan dan lingkungan binaan merupakan bagian pula dari lingkungan hidup. Pembangunan perumahan/hunian atau tempat tinggal manusia merupakan komponen penting dari pembangunan manusia seutuhnya. Kebijakan dan program historis pembangunan lingkungan permukiman tidak hanya menyangkut pembangunan prasarana fisik permukiman dan fasilitas pelayanan umum, tetapi juga pembinaan fasilitas usaha dan yang lebih penting lagi adalah pengembangan manusianya itu sendiri yang merupakan titik sentral dari penggerak pembangunan permukiman itu (Wiradisurya, Rahmat, 1988 dalam Budihardjo, Eko, 1998: 113).

Dengan demikian selanjutnya Ir. Rahmat Wiradisurya mengatakan bahwa peranan permukiman sangat penting dalam ikhtiar menjadikan penduduk sebagai unsur utama dalam pembangunan dan memungkinkan lingkungan hidup menunjang proses pembangunan secara berkelanjutan; sebaliknya kebijakan kependudukan dan lingkungan hidup mempunyai pengaruh langsung pada perkembangan lingkungan permukiman.

Sebagai akibat pertambahan jumlah penduduk kebutuhan akan perumahan pun meningkat. Ini berarti tingkat pengadaan permukiman/hunian pada posisi sejajar dengan tingkat pertambahan jumlah penduduk. Bahwa permukiman dengan adanya beberapa jenis

perumahan/hunian atau permukiman sebagaimana penyusun telah menulis di atas (ada permukiman “*real estate*”, KPR-BTN, Perumnas maupun RSS ataupun Rusun) semua jenis tadi merupakan kepentingan bersama semua anggota masyarakat, bukan hanya pemerintah saja, dimana Pemerintah membantu mempermudah pengadaan lahan/kawasan, sedang masyarakat memelihara permukimannya di kota. Pemerintah perlu memikirkan untuk pembinaan dan penerangan yang luas tentang peran masyarakat suka dan memilih pilihan tinggal dan mungkin mengenai pembinaan lingkungan antara lain pembuangan sampah dan pemghematan pengeluaran konsumsi rumah tangga guna membeli dan memilih memiliki tempat tinggal yang layak (Salim, Emil, 1987/Men KLH – RI).

Pengadaan perumahan untuk menampung jumlah penduduk yang bertambah pesat memerlukan pengembangan luas areal lingkungan permukiman dan perumahan yang pesat pula. Dengan asumsi satu keluarga terdiri 5 jiwa, maka pertambahan unit-unit perumahan sampai tahun 2000 saja diperlukan 9.800.000 unit rumah; di lain pihak proporsi penghunian pilihan dipermukiman unit / rumah masih diatas 5 – 6 jiwa hingga sekarang (2003). Sehingga kebutuhan nyata perumahan sampai tahun 2005 – 2010 akan melebihi 9.000.000 sampai dengan 10.000.000 unit rumah dalam bentuk permukiman (Data analisis Men – KLH, 1983).

2.2. Tinjauan Umum Kawasan Tepi Pantai

Kawasan tepi pantai atau kawasan tepi laut / pesisir di Indonesia merupakan salah satu kawasan yang potensial untuk dikembangkan terutama berkaitan dengan aspek fungsi dan aksesibilitas. Dan pengembangan kawasan tepi pantai dapat diarahkan pada pengembangan fungsi pariwisata, perekonomian, budaya, pendidikan, industri

pergudangan maupun Hankam. Disamping itu kawasan tepi pantai juga merupakan kawasan hunian / permukiman yang dapat dipergunakan untuk tempat tinggal.

2.2.1. Pengertian Kawasan Tepi Pantai

Kawasan Tepi Pantai sebagai salah satu bentuk kawasan tepi air yang pada dasarnya berakar pada faktor-faktor geografi dan sejarah nusantara (di Indonesia), selama berabad-abad telah dan menjadi jalur perdagangan internasional. Pada perkembangan selanjutnya kawasan ini menjadi tempat yang menarik untuk permukiman. Kondisi tersebut menyebabkan tingginya laju pertumbuhan perkotaan, dimana kawasan kota pada Kawasan Tepi Pantai cenderung tumbuh lebih cepat, baik secara demografis maupun ekonomis daripada kawasan atau kota di wilayah lain. Namun karena pesatnya perkembangan transportasi darat, dan pusat-pusat kegiatan baru diluar Kawasan Tepi Pantai, maka kawasan kota-kota pantai mulai kehilangan keunggulannya.

Sebagian besar pemanfaatan ruang kawasan tepi pantai hanya dipergunakan untuk kegiatan pelabuhan, pergudangan dan perikanan (Supriyanto, Iwan, 2001: 10). Dengan adanya bermacam-macam kepentingan yang berbeda, pengembangan Kawasan Tepi Pantai dapat mengakibatkan terjadinya konflik/ friksi-friksi berbagai pihak antara lain:

- a. Kepentingan antara institusi Pemerintah, baik Pusat, Daerah maupun kepentingan pengelola kawasan tepi pantai itu sendiri.
- b. Adanya konflik kepentingan/friksi antara kepentingan komersial dan sosial.
- c. Terjadinya friksi kepentingan publik dan kepentingan pihak individu (kepemilikan dan pilihan tinggal untuk menetap / betah tinggal di kawasan).

Definisi Kawasan Tepi Pantai dan Kota Baru menurut “ *The Urban Land Institute* (Peir, Verma, 1972 dalam Eko Budiharjo, Sujarto, 1999 : 142) suatu proyek

pengembangan lahan yang mampu menyediakan unsur lengkap mencakup perumahan perdagangan dan industri secara keseluruhan dan dapat memberikan antara lain :

1. Kesempatan untuk hidup dan bekerja di dalam lingkungan kota baru.
2. Ruang terbuka bagi kegiatan pasif dan aktif yang permanen serta ruang-ruang terbuka (*open-space*) yang melindungi kawasan tempat tinggal dari dampak kegiatan industri dan mempunyai pengendalian estetika yang kuat.
3. Suatu spektrum jenis rumah dan harganya yang lengkap.
4. Memerlukan pengadaan investasi yang cukup besar untuk pembangunan awal.

Pengertian kota baru menurut Sujarto (1993) adalah sebagai berikut : Kota yang direncanakan dan dibangun pada lahan kosong (belum ada konsentrasi penduduk) dengan luas minimum 1500 Ha, terdiri dari pemukiman dan dilengkapi dengan prasarana dan sarana perkotaan kelembagaan (kantor, pelayanan sosial, sarana ekonomi (jasa) perbankan, perdagangan, pasar serta pergudangan), juga sarana rekreasi dan transportasi kawasan tepi pantai yang merupakan kawasan pariwisata, jasa, perdagangan dan hunian.

Sebagaimana pendapat Rubenstein (1978 : 118) tujuan utama pembangunan kota baru adalah menciptakan suatu komunitas sosial yang seimbang (*A socially balanced community*). Keseimbangan sosial kota diwujudkan melalui perpaduan struktur sosial ekonomi penghuni yang berbeda-beda (*Different Social Classes*).

Kota baru dirancang sebagai satu mikrokosmos sosial tertentu; seperti yang dikatakan oleh Howard (dalam Osborn (ed), 1987 : 46) kota baru adalah “ suatu lingkungan baru “ yang manusiawi dan mencerminkan kualitas lingkungan kehidupan tempat tinggal dan bekerja : sebagai tempat yang aman dan nyaman (*A pleasant place*) untuk hidup, lingkungan yang serasi dengan tata ruang dan letak bangunan dan ruang

terbuka, hijau yang harmonis (*green, open space and harmonious grouping*) serta variasi penampilan fisik kota yang mencerminkan kesatuan makna (*The sense of Unity*).

Simonds (1994:60) menegaskan bahwa kota baru harus memiliki karakter visual dan merupakan suatu kota atraktif (menarik) artinya penampilan fisik kota baru harus mencerminkan citra visual kotanya, sehingga menjadi suatu daya tarik tersendiri bagi kota baru dalam melaksanakan peran dan tujuan pembangunan. Demikian juga yang dimaksud kawasan tepi pantai merupakan kawasan permukiman yang mempunyai daya tarik untuk betah tinggal di kawasan permukiman atau hunian tepi pantai Semarang Barat – Utara.

Pada awalnya adalah kawasan yang dibangun dengan konsep yang berbeda dengan pembangunan permukiman yang terlebih dahulu memerlukan pelayanan jasa sosial, penyediaan infrastruktur utilitas yang berkualitas kemudian permukiman yang liveable serta lingkungan yang hijau dan penyediaan jasa transportasi lokal maupun regional (Gordon, 1999: 175).

Dari perubahan konsep perencanaan ini pemekaran kawasan terlebih dahulu dengan memperhatikan lingkungan bernuansa hijau dan eksklusif disamping membangun kawasan yang berkesinambungan yang berwawasan lingkungan (Soetomo Sugiono: 2001, dalam *to built environmental urban sustainable development program*, Seminar Diesnatalis Arsitektur ke- 40 UNDIP).

Pola pikir berinvestasi hunian (*Property Investation*) tak terlepas dari sudut pandang bahwa hunian / perumahan sebagai komoditas (Bourne; 1981;14). Dengan menyatakan identifikasinya *Housing Service* ada lima aspek :

1. Hunian (tempat tinggal) sebagai kepemilikan *privacy*.
2. Kesatuan antara kepuasan, status sosial dengan ukuran dan kualitas hunian yang memberikan *prestige* atau gengsi (Stratifikasi sosial).

3. Adanya kualitas lingkungan yang terdiri dari: kualitas fisik lingkungan (yakni infrastruktur, ruang hijau, open space, pedestrian, jalur sepeda dan bebas polusi serta kualitas lingkungan sosial yaitu : kenyamanan, securitas, tertib dan bersih lingkungan).
4. Equity, yaitu keuntungan finansial yang didapatkan dan berinvestasi rumah tinggal / hunian (Knox, 1994 : 239). Adanya aksesibilitas ke tempat bekerja mendatangi fasilitas sosial dan pelayanan-pelayanan lainnya. Hal ini merupakan suatu keuntungan bagi para penghuni kawasan tepi pantai dalam meningkatkan kesejahteraan hidupnya yang berkaitan dengan ketertarikan untuk tinggal menetap.

2.2.2. Karakteristik Kawasan Tepi Pantai

Kedudukan Kawasan Tepi Pantai merupakan bagian tak terpisahkan (*integralistics*) dari adanya beberapa kawasan lain di kota induknya seperti kawasan komersial, kawasan pariwisata, sosial-budaya, pendidikan dan lingkungan hidup maupun peninggalan sejarah. Secara kultural hunian pada Kawasan Tepi Pantai memiliki karakteristik berbeda antara lain:

1. Karakteristik Fisik Lingkungan

- a. Secara topografi merupakan pertemuan antara daratan dan air, dataran landai (pantai) serta sering terjadinya erosi, abrasi dan sedimentasi lahan yang dapat menyebabkan terjadinya pendangkalan badan perairan. Adapun topografi tanah dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) kategori antara lain:
 1. Daerah/lahan perbukitan dengan kemiringan dataran tinggi antara 20 – 60% (di lahan daratan).
 2. Daerah relatif datar/pesisir-pantai dengan kemiringan 0 – 20% (didaratan termasuk yang ada di wilayah pasang surut air laut)

3. Daerah/areal lahan atau kawasan rawa disebut kawasan di atas air yaitu kawasan yang selalu tergenang air.
 - b. Secara hidrologi merupakan daerah pasang surut, memiliki air tanah tinggi, terdapat tekana air laut terhadap air tanah, serta merupakan daerah retensi sehingga aktifitas “*run off*” air sangat rendah.
 - c. Secara geologi sebagian besar mempunyai struktur batuan lepas, tanahnya lunak, serta sangat rawan terjadinya bencana Tsunami (gelombang pasang surut) tepi pantai.
 - d. Secara penggunaan lahan memiliki hubungan yang intensif antara air dan beberapa elemen kota.
 - e. Secara klimatologi memiliki dinamika iklim, cuaca, angin suhu dan faktor kelembabannya sangat tinggi.
 - f. Pergeseran fungsi badan perairan laut sebagai akibat adanya kegiatan di sekitar kawasan menimbulkan berbagai permasalahan lingkungan, contoh: pencemaran dan *slum area* / permukiman kumuh.
2. Karakteristik Ekonomi Sosial dan Budaya

Hasil penelitian di berbagai lokasi Kawasan Tepi Pantai disamping kondisi lahan secara fisik adanya kerentanan kawasan memiliki keunggulan:

- a. Memiliki keunggulan lokasi yang dapat menjadi pusat pertumbuhan ekonomi.
- b. Penduduk memiliki kegiatan sosial ekonomi yang berorientasi ke air dan ke daratan.
- c. Mayoritas penduduk golongan ekonomi lemah dengan latar belakang pendidikan relatif rendah.
- d. Pengetahuan akan lingkungan sehat cenderung masih kurang, terjadi kebiasaan tidak sadar akan lingkungan, serta cenderung kurang memperhatikan adanya bahaya dan resiko akibatnya.

- e. Terdapat peninggalan sejarah/budaya, seperti museum bahari, arkhelogi, maupun sejarah kebudayaan manusia lainnya.
- f. Terdapat masyarakat yang secara tradisi terbiasa hidup dengan air (bahkan tidak dapat dipisahkan) diatas perairan. Terdapat pula budaya/tradisi pemanfaatan perairan sebagai sarana transportasi utama (lalu lintas di atas air).
- g. Merupakan kawasan yang terbuka (akses langsung), sehingga menjadi rawan terhadap adanya keamanan yang menuju "*crimes ativity*" seperti penyelundupan, penyusupan (masalah pertahanan dan keamanan).

3. Karakteristik Flora dan Fauna

- a. Pada Lahan Kawasan Tepi Pantai terdapat berbagai tumbuhan / vegetasi yang spesifik seperti mangrove, bakau, kelapa/palma ataupun tumbuhan brayo/pohon api-api dan lain sebagainya.
- b. Terdapat binatang yang spesifik seperti bangau, burung camar laut, ikan jenis yang hidup di kawasan tepi laut dan habitat air payau serta plankton-plankton dan sebagainya.

2.2.3. Potensi Kawasan Tepi Pantai

Potensi pengembangan kawasan tepi pantai penyusun dapat membaginya ke dalam 7 (tujuh) kriteria yang potensialnya dapat bermanfaat bagi kehidupan masyarakat serta sangat menarik antara lain:

- 1. Potensi Fisik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai
 - a. Kawasan ini merupakan dataran sangat subur yang mempunyai sumber daya mineral.
 - b. Pada wilayah / bagian muka air tanah tinggi sehingga memiliki cukup banyak kandungan air.

- c. Keunggulan lokasi kawasan tepi pantai memiliki akses langsung ke air yang mengakibatkan percepatan pengembangan kawasan sangat laju. Menjadikan kawasan pantai sering menjadi pusat pertumbuhan bagi wilayah yang lebih luas (*hinterland*).
- d. Hal-hal pokok yang mesti diperhatikan dalam meninjau pemanfaatan badan perairan terhadap Hal-hal pokok yang mesti diperhatikan dalam meninjau pemanfaatan badan perairan terhadap kembangan kawasan antara lain:
 - Berbagai kegiatan kota muncul sebagai akibat potensi perairan yang dapat dimanfaatkan dan di pihak lain berbagai fungsi kota dapat menimbulkan jenis pemanfaatan kawasan perairan dan kawasan penting yang lain.
 - Dengan sifat fisiknya menentukan kesempatan adanya pengembangan kegiatan fungsional tertentu yang mempengaruhi jenis kegiatan/aktifitas kota.
 - Sebagai implikasi berlangsungnya fungsi kota dan perairan yang memiliki beberapa masalah yang menimbulkan suatu jenis pemanfaatan kawasan perairan (dalam lokasi Kawasan Tepi Pantai).

Secara ekonomis potensi perkembangan kegiatan kawasan tepi pantai yaitu sebagai pusat industri perikanan, pusat kegiatan / aktifitas pelabuhan, pergudangan, distribusi komersial perumahan dan permukiman / hunian. Dengan mempertimbangkan karakteristik / watak fisik badan air dapat ditentukan fungsi perairan yang memadai, maka dapat pula ditentukan berbagai kepentingan sosial masyarakat sebagai pemenuhan kebutuhan air bersih dan kegiatan domestik lainnya seperti kepentingan ekonomi dalam skala luas yaitu sebagai sarana angkutan / transportasi perairan domestik dan regional serta merupakan pelabuhan ekspor impor yang sangat strategis.

2. Potensi Ekonomi Sosial dan Budaya Kawasan Tepi Pantai

- a. Mempunyai potensi budaya Masyarakat Nelayan yang unik atas bercampurnya berbagai jenis budaya lokal dengan asing, yang menciptakan watak/melahirkan karakter, sehingga bisa dikembangkan menjadi potensi wisata (kepariwisataan).
 - b. Peninggalan sejarah (*herritage*) seperti adanya Museum Bahari, dapat dijadikan obyek wisata yang potensial dengan mempertimbangkan pelestarian cagar budaya (UU No. 5 tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya).
 - c. Serta permukiman/hunian yang menarik, sehingga memiliki pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi dari kawasan lain.
3. Potensi Perumahan dan Permukiman Kawasan Tepi Pantai
 - a. Potensi perumahan merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah penyediaan rumah/tempat tinggal atau hunian sebagai akibat kekurangan atau kesulitan lahan baru (baik adanya semakin mahal ataupun keterbatasan tata guna lahan, tanah di kota).
 - b. Keberadaan adanya perumahan di tepian/pinggiran - air dan atau di atas air yang merupakan potensi wisata tadi perlu dikembangkan seperti Permukiman Kawasan Tepi Pantai (contoh Brunai Darussalam, Singapura, Batam, dan sebagainya).
4. Potensi Sarana dan Prasarana Lingkungan Kawasan Tepi Pantai
 - a. Kawasan yang terjadi tempat bertemunya daratan dan air, kawasan permukiman tepi pantai yang dapat diakses dari daratan maupun dari perairan; dan oleh karenanya sangat potensial bila dipandang dari sudut transportasi dengan adanya pelabuhan ataupun dermaga yang berskala nasional maupun internasional dengan letak lokasi yang sangat strategis.
 - b. Lahan pada Kawasan Tepi Pantai / pesisir dengan keberadaan pasar terapung sebagai penunjang ekonomi kota dan sebagai potensi wisata.
 5. Potensi Pengelolaan Kawasan Flora dan Fauna pada Kawasan Tepi Pantai

- a. Otorisasi khusus seperti adanya Kawasan Berikat (industri garam berikat) dapat membuka peluang industri garam dan penggaraman tepi pesisir.
 - b. Pada jenis vegetasi spesifik seperti adanya tanaman bakau sejenis mangrove dan pohon api-api serta rumpun pohon palem dan tumbuhan pesisir lain (pandan laut) dapat berfungsi sebagai mencegah abrasi sekaligus menjadi pemandangan alami.
 - c. Cocok juga sebagai perlindungan bagi hidup anak-anak ikan laut maupun jenis ikan payau, tepatnya untuk pengembangan perikanan darat – payau (yaitu lahan tambak udang dan perikanan laut)
6. Potensi Status Hukum / Legalitas Kawasan
- a. Pengakuan Pemerintah Daerah terhadap adanya pengakuan lokasi kawasan yang akan mempermudah usaha penataan dan perbaikan lingkungan serta menjadikan kawasan tepi pantai bagian integral pengembangan Tata Ruang Kota.
 - b. Memungkinkan adanya sarana hunian (rumah / tempat tinggal yang dapat dijadikan jaminan kredit bank).
7. Potensi Hankam Nasional
- a. Sebagai suatu kawasan yang rentan akan kriminalitas lokal tepi pantai, di wilayah tersebut perlu dibangunnya permukiman yang signifikan terutama dalam rangka/rencana keamanan kawasan.
 - b. Pada Kawasan Tepi Pantai strategis sekali dan peluang besar dengan kemudahan dibangunnya “beteng pertahanan” guna melindungi warga suatu negara dari serangan pihak luar wilayah/asing; sebagaimana negara kita sebagai Negara Teritorial, 70% Wilayah NKRI sebagai wilayah kota di tepi pantai dan perlu keseimbangan kedaulatannya dengan dibangunnya “*marinir division*” yang berkawasan di tepi pantai sebagai lokasi pertahanannya (Hankamnas).

2.2.4. Permasalahan Kawasan Tepi Pantai

a. Permasalahan sarana dan prasarana lingkungan (*Sumber: Polder System and Water front Cities Areas and Spatial Planning, Supriyanto, 2001: 25*)

- Drainase kawasan sulit menggunakan sistim gravitasi, karena merupakan kawasan datar/landai. Penanganan drainase tersebut dipengaruhi oleh kondisi hinterland kawasan, curah hujan, tingkat *run off* dan pasang surut air laut. Upaya yang diperlukan antara lain memperlancar aliran air melalui pompanisasi, sistim polder dan atau penggurunan.
- Adanya pembuangan air limbah kawasan tepi pantai yang bermuara di laut mengakibatkan badan air terkontaminasi. Pengaturan pembuangan limbah perlu mempertimbangkan pengendalian pencemaran air (PP No. 20/1990 tentang Pengendalian Pencemaran Air; Permen 45/PRT/1990 tentang Pengendalian Mutu Air pada Sumber-sumber Air)
- Penyediaan air bersih dengan memanfaatkan sumber air setempat biasanya payau dan mempunyai salinitasi sangat tinggi, tidak layak dikonsumsi. Perlu upaya adanya penyediaan air bersih yang tidak mengganggu keseimbangan sumber air baik kualitas maupun kuantitasnya (PP No. 22/1982 tentang Tata Pengaturan Air; Permen PU No. 49/PRT/1990 tentang Tata Cara dan Persyaratan Ijin Penggunaan Air dan atau Sumber Air). Pada Kawasan di atas air yang telah terlayani jaringan air bersih / air minum kota pada umumnya mempunyai permasalahan yaitu sering terjadinya kerusakan jaringan perpipaan sebagai akibat perilaku hempasan ombak dan terjadinya korosi.

- Transportasi air di kawasan tepi pantai relatif lebih padat daripada di kawasan-kawasan lain.
 - Terbatasnya ruang bagi lokasi TPA dalam penanganan sampah di kawasan tepi pantai akan berakibat terbatasnya ruang pembuangan alamiah yang akan berdampak terjadinya polusi air tanah.
 - Prasarana jalan lingkungan terutama di atas air perlu mendapat perhatian serius dengan adanya:
 - ♦ Pola dan jaringan jalan yang tidak teratur (organik)
 - ♦ Persyaratan konstruksi jalan yang relatif tidak memenuhi persyaratan
 - ♦ Penerangan jalan terutama di malam hari nyaris tidak ada sama sekali
 - Prasarana (peralatan dan mekanisme) penanggulangan bahaya banjir, kebakaran maupun bencana alam lainnya yang serba terbatas atau tidak ada sama sekali.
 - Kebanyakan keberadaan perumahan menghalangi “*public dominant*” lalu - lintas air serta rawan terhadap tsunami.
 - Keberadaan pasar terapung yang muncul pada badan air menimbulkan permasalahan terganggunya lalu-lintas dan pencemaran lingkungan hidup.
- b. Permasalahan Pengelolaan Kawasan
- Otorisasi pengelolaan kawasan menyebabkan terjadinya eksklusivisme yang berakibat adanya konflik antara kegiatan komersial dan sosial.
 - Otorisasi kegiatan khusus mempunyai potensi terjadinya konflik pemanfaatan ruang dengan Kawasan Tepi Pantai dan sekitarnya.
- c. Permasalahan Status Hukum / Legalitas Kawasan
1. Meski adanya eksistensi fisik diakui, namun pengakuan dan dukungan secara hukum masih berkesan seakan-akan ragu-ragu dengan adanya beberapa faktor:

- Pengertian sempadan pantai masuk dalam kelompok kawasan lindung, sebagaimana tercantum dalam UU No. 24/1992 Undang-undang Tata Ruang (penjelasan pasal 7 ayat 1).
 - Pengertian Permukiman: Bahwa bagian lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan pedesaan/kelurahan maupun perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau permukiman/hunian dan empat kagiatan yang mendukung prikehidupan dan penghidupan. (Sumbernya: UU No. 4/1992 tentang Perumahan dan Permukiman).
 - Pengertian persyaratan pembakuan dalam penggunaan penguasaan pemilikan dan rencana Tata Ruang lingkungan tempat tinggal / permukiman ataupun hunian untuk pembangunannya hanya dapat terwujud di atas sebidang tanah yang disebut Kapling Tanah Matang (hal ini interpretasi UU No. 4/1992 Bab I Pasal 1).
2. Karena kawasan tepi pantai di atas air tumbuh tanpa teratur yang jelas dengan sendirinya status tanah/lahan hukumnya menjadi tidak jelas (terjadinya lahan) akibat terciptanya sedimentasi, pengendapan pasir dan tanah lumpur pada kawasan muara sungai dan pesisir.
 3. Belum memungkinkan terjadinya bangunan perumahan / sarana dan prasarana sebagai jaminan atau agunan / kredit bank khususnya pada lembaga-lembaga keuangan dan atau perbankan yang ada sekarang.

2.3. Tinjauan Permukiman Kawasan Tepi Pantai

Mengkaji Daya Tarik Hunian / Permukiman Kawasan Tepi Pantai. Struktur peruntukan kawasan kota pantai dapat diarahkan pada pengembangan:

- a. Kawasan Komersial (*the commercial waterfront*)

- b. Kawasan Budaya, Pendidikan dan Lingkungan Hidup (*cultural education and environmental waterfront*)
- c. Kawasan Peninggalan Sejarah (*historical/ harritage waterfront*)
- d. Kawasan Wisata/ Rekreasi (*recreational waterfront*)
- e. Kawasan Permukiman (*residential waterfront*)

GAMBAR 1.7
KAWASAN PERMUKIMAN



- f. Kawasan Pelabuhan dan Transportasi (*port and traspotation waterfront*)
- g. Kawasan Pertahanan dan Keamanan (*devence waterfront*)

Kawasan tepi pantai merupakan lahan daratan yang ada di tepi pantai dan lahan pesisir yang berada di batas muka air ke laut kurang lebih 1 (satu) km menjorok ke laut. Dari tinjauan lapangan perkembangan perumahan, permukiman di wilayah Kawasan Tepi Pantai sebagaimana dijabarkan pada Bab sebelumnya maka disini merupakan tinjauan teoritis yang berkembang dan mendukung penelitian analisa Faktor Daya Tarik Hunian / Permukiman yang mempengaruhi penghuni betah tinggal (menarik) untuk memilih permukiman pada kawasan tersebut. Meliputi teori yang melatarbelakangi pembangunan permukiman kawasan tepi pantai maka konsep pembangunan dan faktor yang mempengaruhi perkembangan hunian hingga menarik orang untuk memilih / betah tinggal

di hunian tersebut. Adapun dari kajian teori ini penulis dapat menarik variabel penelitian di lapangan berdasarkan kenyataan (Lihat hal. 82 Bab III pada sub - bab 3.4.2).

2.3.1. Pengertian Permukiman Kawasan Tepi Pantai

Permukiman Kawasan Tepi Pantai adalah merupakan pengembangan kawasan permukiman yang dapat dibedakan atas adanya kawasan – permukiman penduduk asli dan kawasan permukiman baru. Pada permukiman atau perumahan Nelayan sebagai penghuni permukiman asli penduduk yang bermata pencaharian mencari hasil di kawasan tepi pantai atau laut, hal ini perlu adanya atau harus dilakukan upaya penataan dan perbaikan guna meningkatkan kualitas lingkungan kawasan. Penempatan perumahan Nelayan - baru harusnya disesuaikan dengan potensi sumber daya sekitarnya dan “*market*” hasil budi daya perikanan (Supriyanto, Iwan, 2001: 17). Penataan permukiman (revitalisasi) dengan penataan bangunannya, penyediaan utilitas, penanganan sarana air bersih, air limbah dan persampahan, penyediaan dermaga perahu serta pemeliharaan drainase.

Selanjutnya dikatakan bahwa program pemanfaatan Kawasan Tepi Pantai yang dapat diterapkan untuk kawasan permukiman/hunian – baru dengan penataan bangunannya memberi ruang guna (*public Access*) ke badan air. Pengaturan pengambilan air tanah, reklamasi dan pengaturan batas sempadan dari badan air serta program penghijauan sempadan menjadi permukiman Kawasan Tepi Pantai (*residential waterfront*) memiliki beberapa kriteria antara lain:

- a. Pengembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai dapat dibedakan antara kawasan permukiman penduduk asli (BWK III / Semarang Barat – Utara) dan kawasan yang dibangun oleh PT. Semarang Indah, Puri Anjasmoro, Puri Marina dan Tanah Mas.
- b. Perlu adanya keselarasan pembangunan perumahan Kawasan Tepi Pantai untuk para pribadi nelayan dan umum.

- c. Pembangunan perumahannya perlu memperhatikan tata – air, budaya lokal dan kepentingan umum.
- d. Pada permukiman / perumahan Nelayan harus dilaksanakan upaya penataan dan perbaikan guna meningkatkan kualitas lingkungan serta Kawasan Tepi Pantai.

2.3.2. Karakteristik Permukiman Kawasan Tepi Pantai

Karena secara topografi kawasan tepi pantai merupakan pertemuan antara darat dan air terletak di dataran yang landai/pesisir dengan ciri khas lahan permukimannya sering terjadi gangguan erosi laut, abrasi maupun sedimentasi hingga menjadikan sebab pendangkalan badan perairan oleh karenanya permukiman mudah tergenang air; terlihat kumuh (*slum area*).

Pada Kawasan Tepi Pantai karakteristik permukimannya baik fisik lingkungan maupun sosial budayanya disana sangat lemah; disamping mayoritas nelayan sebagai golongan ekonomi lemah. Permukiman kawasannya berdasarkan fisik dan topografi tanahnya yaitu:

- a. Permukiman Kawasan Tepi Pantai pada daerah yang berbukit (wilayah perbukitan) dengan lahan perumahan memiliki kemiringan tanah dataran 20 – 60% di darat dengan sudut kemiringan tanah 15° terhadap muka air laut.
- b. Permukiman kawasan pesisir yaitu daerah yang relatif datar/landai dengan kemiringan 0 – 20% di darat, lahan bangunan perumahannya 0 – 5° terhadap muka air laut.
- c. Permukiman kawasan pesisir yang berair/ rawa atau perumahan di atas air (permukiman nelayan/petani nelayan) sehingga semua kegiatan terhadap rumah tempat tinggal terapung di atas air.

- Secara hidrologi, permukiman kawasan tepi pantai merupakan tantangan bagi penghuninya (nelayan) yang rawan terhadap gangguan pasang surut, retensi sering mengganggu permukiman karena *run off* air yang rendah.
- Secara geologi permukiman di kawasan yang bertanah lunak dan sering terganggu bencana ombak tsunami, angin laut yang sangat kencang dan sebagainya.
- Secara klimatologi permukiman kawasan tepi pantai dibangun harus memiliki dinamika iklim artinya tahan uji terhadap: cuaca, angin, suhu dan dengan kelembaban yang tinggi.
- Permukiman Kawasan Tepi Pantai merupakan perumahan yang sering terkena dampak polusi dan permasalahan – negatif lingkungan hidup serta terkena pencemaran lain sebab kondisi alamnya.

2.3.3. Potensi dan Masalah Permukiman Kawasan Tepi Pantai

- a. Potensi perumahan dan permukiman; pada hakekatnya Permukiman Kawasan Tepi Pantai merupakan satu alternatif penyediaan perumahan untuk mengatasi terbatasnya dan mahalnya lahan hingga kekurangan/kesulitan para penghuni kawasan tepi pantai memiliki rumah tinggal untuk menetap. Maka adanya perumahan di kawasan tepi pantai merupakan potensi wisata yang perlu dikembangkan sebagaimana permukiman yang indah dan nyaman.
- b. Masalah permukiman kawasan tepi pantai pada bangunan perumahannya yang mengalami kesulitan dalam mengatasi limbah karena kondisi permukiman di kawasan tepi pantai tersebut dibangunnya di atas lahan yang datar, sulit menggunakan sistem gravitasi. Penanganan drainase perumahan terpengaruh oleh kondisi hinterland kawasan tepi pantai, curah hujan yang cukup tinggi, adanya pasang surut air laut dan

run off, kecuali perumahan menyediakan pompanisasi untuk mengatasi aliran air, sistim polder, ataupun penggurunan lahan yang hidroskopis.

- c. Masalah-masalah lain yang harus diatasi pada permukiman kawasan tepi pantai antara lain karena lahan datar, menyebabkan:
- Sulitnya pembuangan air limbah rumah tangga serta penyediaan air bersih.
 - Terbatasnya ruang bagi lokasi TPA (Tempat Pembuangan Akhir) untuk sampah.
 - Transportasi air lebih padat dengan adanya kawasan hunian tepi pantai.
 - Prasarana jalan lingkungan yang perlu mendapatkan pengelolaan yang serius dengan adanya ruas jalan kolektor dan arteri Utara sebagai jalan bebas hambatan.
 - Perumahan yang menghalangi publik dominan, lalu-lintas air dan rawan tsunami, sehingga perlu solusi untuk mengatasinya dengan rencana reklamasi tepi pantai.

2.3.4. Preferensi Pemilihan Permukiman Kawasan Tepi Pantai

- Karakteristik kawasan tepi pantai hampir sama yaitu merupakan kawasan yang dimanfaatkan oleh beragam fungsi. Kawasan tepi pantai juga merupakan kawasan yang meliputi wilayah daratan dan perairan / pesisir yang berada di sepanjang tepi pantai; merupakan pula kawasan potensial untuk dikembangkan terutama aspek fungsi dan aksesibilitas, perekonomian, budaya, pendidikan, industri, perdagangan dan hankam (Supriyanto, 2001: 19).
- Permukiman kawasan tepi pantai memiliki beberapa pengembangan (Building Type in Waterfront, 2001:149): mengatakan:
 - a. Memanfaatkan kondisi fisik pantai / pesisir untuk kegiatan rekreasi (*indoor or outdoor*) pada kawasan.

- b. Pembangunan permukiman/perumahan, diarahkan di sepanjang badan air dengan tetap memperhatikan dan mempertahankan keberadaan ruang terbuka.
- c. Kekhasan arsitektur lokal dapat dimanfaatkan secara komersial guna menarik/memilih pengunjung pada Kawasan Tepi Pantai (terutama: pilihan betah tinggal pada hunian / permukiman).
- d. Pemanfaatan kondisi fisik pantai (tepi laut) untuk kegiatan rekreasi / wisata pantai.
Menurut Astuti, Sri bahwa pada kawasan tepi air (*waterfront*) adalah suatu area yang sangat dinamis, dimana daratan dan laut bertemu. Kawasan ini sebagai urban waterfront di daerah perkotaan dan merupakan kawasan tepi pantai dalam berbagai skala besaran badan air, misalnya sungai, anak sungai, laut, danau, teluk dan kanal.
- e. Adanya perbedaan budaya dan geografi diarahkan untuk menunjang kegiatan pariwisata terutama pariwisata perairan (Wisata Bahari).

Kawasan ini merupakan kawasan yang banyak dimanfaatkan sebagai tempat rekreasi, lahan perikanan, pertanian, transportasi ataupun pelayanan industri, permukiman perdagangan (*commercial residence*). Sedangkan kawasan permukiman tepi pantai memiliki daya tarik tersendiri untuk pilihan tinggal sebagai pengembangannya antara lain:

1. Perlu keselarasan pembangunan untuk kepentingan private dan umum.
2. Pengembangan kawasan permukiman yang dapat dibedakan atas kawasan permukiman penduduk asli dan hunian baru. Perlu memperhatikan tata-air, budaya lokal serta kepentingan umum.
3. Memperhatikan wawasan lingkungan hidup agar berdampak positif terhadap pembangunan permukiman Kawasan Tepi Pantai.

2.4. Kesimpulan dan Kajian Literatur

2.4.1. Kesimpulan Umum

Dari uraian di atas dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- a. Permukiman sebagai komunitas perumahan yang potensial pada permukiman tepi pantai yang berfungsi sebagai komersial dilakukan upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan. Penempatan perumahan hunian baru hendaknya disesuaikan dengan potensi sumber daya sekitar pasar hasil budidaya, perdagangan, industri, pendidikan, rekreasi dan wisata.
- b. Program pemanfaatan kawasan tepi pantai yang dapat diterapkan untuk kawasan permukiman penduduk lama atau asli antara lain revitalisasi / penataan bangunan, penyediaan utilitas, penanganan sarana air bersih, air limbah dan persampahan, penyediaan drainase dermaga perahu atau kapal laut.
- c. Program pemanfaatan kawasan tepi pantai yang dapat diterapkan untuk kawasan permukiman/hunian baru antara lain : penataan bangunan dengan memberi ruang untuk publik akses ke badan air, pengaturan pengambilan air tanah, reklamasi pengaturan batas sempadan dari batas air dan program penghijauan sempadan.

Untuk dapat memanfaatkan seoptimal mungkin potensi kelautan yang ada dan dapat menanggulangi berbagai permasalahan yang ada maka telah dicanangkan untuk kawasan tepi pantai secara terpadu dan berkesinambungan. *Integrated coastal zone management sustainable development* (Yuwono, 1998) ditinjaunya secara cermat salah satu aspek pengelolaan kawasan tepi pantai sebagaimana tersebut pada Hal. 72 Bab III sub-bab 3.2.4. yaitu terciptanya pengamanan dan perlindungan. Pada kawasan tepi pantai terutama kawasan permukiman/hunian yang menarik perlu diperhatikan (Gayo, dalam Nur, Yuwono, 1992: 39).

2.4.2. Kajian Literatur

Karakteristik kawasan tepi pantai hampir sama yaitu merupakan kawasan yang dimanfaatkan untuk beragam fungsi. Hampir semua rata-rata kawasan tepi pantai pada penelitian di lapangan mengandung adanya sedimentasi aluvial berupa kerikil dan pasir atau lempung (tanah lunak/liat) dan endapan lumpur yang lembek. Tepi kemiringan pantai cukup datar berkisar antara 0 – 2%. Secara umum kerusakan yang terjadi pada hampir semua lokasi permukiman kawasan tepi pantai disebabkan karena faktor alam seperti pengaruh pasang surut air laut atau akibat kegiatan manusia / ulah manusia yang kurang memperdulikan faktor-faktor alami dan analisis mengenai dampak lingkungan hidup (amdal) (Astuti, Sri, 2001: 149) sebagaimana diuraikan dalam kajian literatur bahwa:

1. Kawasan tepi pantai adalah sebagai kawasan tepi air merupakan kawasan yang dimanfaatkan untuk permukiman, aktivitas kerja serta fungsi usaha. Kebanyakan kawasan ini yang terletak di kawasan urban; menjadi sasaran pembangunan perumahan / permukiman yang sering menimbulkan konflik kepentingan.
2. Dari pengamatan lapangan Pusat Penelitian dan Pengembangan Permukiman, Balitbang Departemen Kimpraswil, Bandung, Indonesia Astuti, Sri dalam seminar, 2001: 150 menyebutkan bahwa khususnya pada kawasan permukiman tepi pantai dikenali adanya tipe bangunan urban yang secara alami mengikuti kondisi Kawasan Tepi Pantai. Disisi lain terdapat permukiman yang melawan kondisi alami sehingga perlu dilakukan rekayasa teknologi untuk mengeringkan kawasan tepi pantai. Demikian pula reklamasi tradisional oleh masyarakat maupun program reklamasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah.

Kawasan tepi pantai yang merupakan kawasan perencanaan yang sensitif sehingga sebaiknya tidak dibangun karena akan berakibat pada peningkatan banjir dan penurunan

tanah. Namun ketika kawasan permukiman atau lahan darat sudah semakin terbatas, sulit hingga semakin mahal; pembangunan dan pengembangan kawasan mulai mengarah kepada kemungkinan perluasannya ke arah “kawasan” perairan atau kawasan tepi pantai. Selanjutnya (Zubaidah, 2001: 136) dalam penuturannya: “ Dampak kenaikan muka air laut pada Kota Pantai di Indonesia “ menyatakan bahwa laju pemanfaatan sumber daya pesisir mulai intensif pada dekade akhir tahun ini guna memenuhi kebutuhan penduduk yang digunakan antara lain untuk perdagangan, akan adanya sumber daya pesisir sehingga menimbulkan tekanan terhadap fungsi ekosistem pesisir. Hal ini menyebabkan nilai pesisir menjadi beban yang cukup besar, sementara kawasan tepi pantai rentan terhadap perubahan lingkungan dan bencana alam.

2.4.3. Faktor-faktor yang mempengaruhi Pemilihan Permukiman Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara

Dalam proses perkembangan kawasan, fungsi dan potensi kawasan tepi pantai sangat menarik untuk hunian perumahan, sebab memiliki aksesibilitas serta kemungkinan konservasi lahan yang lebih mudah dan sempurna (Lim, William, 1991:29).

Analisis faktor daya tarik hunian yang mempengaruhi penghuni betah tinggal, meliputi teori yang melatarbelakangi pembangunan kawasan tepi pantai dan konsep pembangunan yang mempengaruhi perkembangan kawasan hingga menarik orang untuk memilih / betah tinggal di kawasan hunian tersebut. Maka dari kajian teori ini penulis dapat menarik variabel penelitian di lapangan sebagai berikut:

1. Variabel bebas (*independence variable*) yaitu variabel yang dipilih untuk dicari pengaruhnya terhadap variabel tergantung. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah “Kajian Daya Tarik Hunian / Permukiman”.

2. Variabel terikat (*dependence variable*) yaitu variabel yang kehadirannya dipengaruhi oleh variabel yang lain. Variabel terikat dalam penelitian ini adalah “Betah Tinggal di Kawasan Hunian / Permukiman Tepi Pantai”.

Kawasan tepi pantai merupakan suatu kawasan yang sangat dominan ditinjau dari segi pemanfaatan lahan, fungsi dan potensi kawasan sebagai lahan permukiman yang mempunyai letak lokasi yang strategis serta memiliki aksesibilitas yang tinggi terhadap pengembangan kawasan Semarang sebagai Kota Metropolitan di masa mendatang ditinjau dari tata ruang dan tata guna lahan.

Sedangkan faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan permukiman / hunian kawasan tepi pantai ditinjau dari fungsi dan permasalahannya antara lain:

1. Faktor Kependudukan

Permukiman kawasan tepi pantai yang dibangun untuk mengatasi masalah-masalah kawasan akibat density serta industrial development yang pesat. Kesenjangan sosial eksklusivisme, turunnya kualitas interaksi sosial, rawan kriminal, terbatasnya lapangan kerja dan kemacetan lalu-lintas serta turunnya kenyamanan lingkungan akibat tidak adanya keserasian lingkungan fisik kawasan tepi pantai/pesisir. Dikatakan bahwa menurunnya kualitas visual-kota tepi pantai ini banyak dikembangkan oleh para developer swasta (Hague, 1990: dalam IFHP *working party on new town*, 1980).

2. Faktor Pemanfaatan Lahan / Tata Ruang Kawasan

Permukiman kawasan tepi pantai dipilih dan memiliki daya tarik hunian adanya kawasan itu yang dibangun dalam rangka pembangunan Ibukota Propinsi atas pemindahannya secara intensip. Inisiatip untuk pembangunan prasarana dilakukan Pemerintah dan dilanjutkan pembangunan perkantoran, ruko, apartemen, pergudangan serta disusul kemudian dengan pembangunan permukiman (Budihardjo, Eko, 2001).

3. Faktor Perkembangan Kawasan

Pemilihan permukiman kawasan tepi pantai dibangun dalam rangka pemanfaatan sumber daya alam dengan skala besar semula sebagai hunian yang menarik; karakteristik dan spesifik yang nyaman. Kawasan permukiman pada lahan tepi pantai semula sebagai perkembangan kawasan pesisir dibangun oleh perusahaan swasta untuk usaha-usaha industri real estate dan atau menjadi perumahan/permukiman bagi penduduk kota. Baik akibat sulitnya lahan maupun kepadatan yang semakin memacu minat masyarakat umum yang tertarik tinggal dalam rangka melayani kebutuhan keluarga buruh, karyawan industri ataupun perusahaan swasta di kota; maupun terjadinya deurbanisasi. Dengan tujuan pembangunan kawasan tepi pantai – baru yang dilaksanakan oleh *stake holders* (Pemerintah dan Swasta serta masyarakat) bersama developer / pengembang perumahan oleh para investor swasta murni, hal ini berbeda menurut Galanty (IFHP Working Party on New Town, 1980).

Bahwa suatu pemilihan permukiman kawasan permukiman tepi pantai yang dibangun oleh Pemerintah bersama Swasta biasanya merupakan alat untuk mencapai tujuan sosial, ekonomi dan politik; sedangkan pada umumnya kawasan tepi pantai baru itu relatif lebih bebas dari kontrol politik daerah setempat apabila kondisi kawasan baru itu lebih mandiri, menarik dan nyaman dibandingkan dengan kota lama atau kota induknya.

Adapun terjadinya deurbanisasi di kota induk kawasan tepi pantai dimana merupakan kawasan permukiman di tepi pantai disebabkan adanya:

1. Keterbatasan skala dan ukuran kawasan, ketidakmampuan Pemerintah kota dalam mengelola kawasan dan mengatasi permasalahan-permasalahan tepi pantai; ketidakamanan dan ketidakpastian kebijakan serta terjadinya sub urbanisasi (Golany, 1976: 17).

2. Dengan terjadinya proses pertumbuhan kegiatan ekonomi yang kegiatannya sudah tidak efisien baik dalam pengurusan kawasan/lahan tepi pantai maupun produksinya, karena semakin mahalnya atau sempitnya lahan di wilayah perkotaan (Sujarto, 1998:8).
3. Meningkatnya standar hidup dan menurunnya kualitas lingkungan permukiman maupun kawasan tepi pantai yang lebih baik merupakan daya tarik hunian tersendiri untuk menarik penduduk kawasan (Alonso, 1964, dalam Clark, 1982).
4. Adanya kemudahan-kemudahan dan aksesibilitas kawasan tepi pantai dengan adanya perkembangan dan kemajuan teknologi di dekade mutakhir ini dalam bidang transportasi menambah kenyamanan kawasan tepi pantai (Alonso, 1964 dalam Clark, 1982).
5. Adanya kepadatan penduduk maupun transportasi lalu lintas jalan di kota induknya, maka aksesibilitas kawasan tepi pantai memberikan kenyamanan tersendiri serta memiliki daya tarik sebagai kawasan permukiman atau hunian yang tenang serta aman, nyaman dan mudah menjadikan suatu kawasan yang lebih baik dan tertib (Moughtin Clift, 1996:39).

TABEL II.1
FASILITAS KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT – UTARA

No.	Fasilitas Kawasan Tepi Pantai	Jumlah Unit
1.	<p>Hunian / Pedrmukiman</p> <ul style="list-style-type: none"> Type Besar ($T > 400$) Type Menengah ($150 < T < 400$) Type Kecil ($33 < T < 150$) Type RSS / Town House Apartemen / Ruko - ruko 	<p>356</p> <p>2.752</p> <p>3.456</p> <p>1.225</p> <p>1.506</p>
2.	<p>Pelayanan Pemerintah</p> <ul style="list-style-type: none"> Markas Koramil Kodim/Korem Kantor pengelola Kawasan Tepi Pantai (TMD Permukiman) 	<p>2</p> <p>1</p> <p>4</p>
3.	<p>Pendidikan</p> <ul style="list-style-type: none"> Universitas (STIE, STIKES- Hakli Semarang) Play Group, TK / TPA Islamic Centre SD, SLTP, SMU, SMK, City School 	<p>@1</p> <p>4</p> <p>1</p> <p>@1</p>
4.	<p>Bisnis Komersial wilayah Puri Anjasromo:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ruko – Ruko (Pertokoan) HERO Dept. Store Pasar Karang Ayu Grand Marina Hotel (Kapasitas 150 Kamar) PRPP Bank Jasa lain (Pengacara, Notaris, Travel Biro) 	<p>156</p> <p>3 Lantai</p> <p>156.000 M²</p> <p>250.000 M²</p> <p>356.000 M²</p> <p>4 Lantai</p> <p>3</p>
5.	<p>Kesehatan</p> <ul style="list-style-type: none"> Rumah Sakit / Klinik Apotik 	<p>3</p> <p>6</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Praktek Dokter 	4
6.	Peribadatan: <ul style="list-style-type: none"> • Gereja Katolik dan Kristen • Masjid • Vihara / Klenteng 	5 15 5
7.	Pelayanan Pengaman Kawasan / TMD: <ul style="list-style-type: none"> • Markas Pengelola Kawasan Tepi Pantai (TMD) • Pos Keamanan Masing – masing Blok 	12 5
8.	Hiburan Dan Olah Raga – Rekreasi: <ul style="list-style-type: none"> • Sport Centre • Gedung Bioskup • Taman Budaya / Maerokoco • Sampokong • Museum • Pantai Marina • Rekreasi Pantai / Wisata Bahari 	4 2 1 1 1 15.680 M ² 1
9.	Fasilitas / Utilitas: <ul style="list-style-type: none"> • Kantor POS dan Giro • SAR & Pemadam Kebakaran • PLN, Telkom, PAM • Jaringan telpon ke kawasan 	2 1 2 15 KM 95 KM
10.	Open Space / Ruang Terbuka: <ul style="list-style-type: none"> • Taman Kawasan Tepi Pantai • Agrowisata Pantai 	2 1
11.	Sarana Transportasi: <ul style="list-style-type: none"> • Route Angkutan Kota Kawasan Tepi Pantai • Terminal Bus dan Angkot • SPBU • Bandara • Pelabuhan 	4 2 2 2.560 M ² 1.890 M ²

12.	Jaringan Jalan TOL / Arteri Kawasan Tepi Pantai: <ul style="list-style-type: none"> ◆ TOL Kawasan Tepi Pantai ◆ Arteri Primer / sekunder 4,5 s/d 32 Meter ◆ Jalan Kolektor ◆ Jalan Lokal Sekunder 	1 150 KM 1 1
13.	Sistem Utilitas Kawasan Tepi Pantai: <ul style="list-style-type: none"> ◆ Jaringan Air Bersih ◆ Jaringan Telkom ◆ Drainase Utama- ◆ Saluran Air Tanah ◆ Saluran Air Limbah ◆ Pengolahan Air Bersih ◆ Pengolahan Air Limbah (UPL : Unit Pengolahan Limbah) ◆ Pengelolaan Sampah ◆ Drainase Utama 	150 KM 1 2 250 KM 2 1 1 256 20 KM

Sumber Data : TMD Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Semarang Utara, 2003

BAB III PERKEMBANGAN KAWASAN TEPI PANTAI KOTA SEMARANG

3.1. Gambaran Umum Wilayah Penelitian.

Tinjauan umum Kawasan Semarang Barat sebagai Wilayah Kawasan Tepi Pantai (*The Water front City Area*) untuk pengembangan suatu lahan di daerah pantai atau daerah rendah dapat ditempuh tiga cara yaitu :

- a. Sistem timbunan (*landfill*) yang umumnya ditempuh dengan cara menimbun daerah tersebut hingga elevasinya di atas air laut atau sungai.
- b. Sistem Polder yaitu dengan membiarkan elevasi asli tanah dan menurunkan muka air dengan sistem pengontrolan dengan pompa atau management lain yang telah ditentukan, pada Gambar 1-II memberikan suatu Sketsa Typical System Polder.
- c. Sistem pembangunan lahan tepi pantai dengan type reklamasi laut.

3.1.1. Kondisi Semarang Barat sebagai Objek Penelitian

Adanya pembangunan kawasan hunian baru ke wilayah tepi pantai kota Semarang dan dengan adanya pertumbuhan pemekaran yang berpusat di kawasan permukiman, industri maupun kawasan baru yang tidak terencana dan tidak terkontrol telah menimbulkan terjadinya *Urban Sprawl* di kawasan permukiman kota Semarang, sehingga mendasari munculnya Kebijakan Pemerintah melalui Inpres RI nomor 13 tahun 1976 tentang pengembangan wilayah Semarang Barat dengan salah satu ketetapannya adalah konsep pengembangan wilayah kota Semarang, yaitu pengembangan pemekaran kawasan dan permukiman berskala besar di wilayah Kecamatan Semarang Barat - Utara.

Konsep perencanaan kota pada awalnya adalah kota yang dibangun dengan konsep yang berbeda dengan pembangunan kawasan perumahan baru di Indonesia dengan terlebih adanya penyediaan pelayanan jasa sosial, penyediaan infrastruktur, utilitas yang berkualitas dan kemudian penyediaan pemukiman yang liveable serta lingkungan yang hijau dan menyediakan jasa transportasi lokal maupun regional (Gordon, 1999 : 175).

Namun saat ini konsep perencanaan kota telah mengalami pergeseran karena pembangunan permukiman yang sekarang cenderung berkepadatan tinggi dengan garis sepadan bangunan yang minimal, penggunaan lahan secara efisien dan intensif dengan mengurangi lahan kosong tapi menyiapkan lahan untuk taman, ruang hijau, bahkan mengadakan taman bermain anak – anak sebagai salah satu pembentuk jiwa anak – anak untuk belajar bersosialisasi dengan lingkungan dan teman – teman sebaya.

3.1.2. Kondisi Struktur Kawasan Tepi Pantai

Konsep pembangunan pemukiman yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata adalah di luar target maupun jangkauan utamanya para stakeholder dan pengembang yang dengan eksistensinya membangun kawasan daratan pada lahan tepi pantai Semarang Barat dan Semarang Utara. Dari perubahan konsep perencanaan ini dapat dilihat sebagai salah satu kawasan untuk strategi bisnis dari pengembang PT. Semarang Indah dan PT. IPU serta Tanah Mas, yaitu dengan terlebih dahulu membangun image di masyarakat ataupun citra kawasan tepi pantai di pemekaran wilayah terlebih dahulu, sehingga dikenal sebagai kawasan yang berkualitas, bersih, teratur, tertib, nyaman, lingkungan bernuansa hijau dan eksklusif disamping membangun kawasan tepi pantai sebagai hunian yang menarik yang berkesinambungan yang berwawasan lingkungan (*to built environmental urban sustainable development program*).

Ketika image sudah terbentuk sehingga semakin banyak masyarakat (konsumen) tertarik dan banyak yang berminat untuk menetap maupun berinvestasi dan dengan harga lahan yang semakin relatif murah, maka selanjutnya akan mudah untuk memanfaatkan lahan seefisien dan seefektif mungkin, terjangkau oleh warga kota Semarang, maupun wilayah Kedungsapur khususnya ataupun Jawa Tengah pada umumnya. Hal ini merupakan suatu informasi bagi Pemerintah kota Semarang dengan permasalahan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk yang cukup tinggi sehingga perlu adanya perkembangan kawasan hunian yang dapat menampung sesuai dengan kebutuhan Pemerintah Daerah.

3.2. Pengembangan dan Perkembangan Kota Semarang sebagai Konsep Pembangunan Permukiman di BWK III.

Proses perkembangan kota yang dikenal dengan istilah urbanisasi merupakan fenomena yang menghasilkan lingkungan atau ruang buatan kehidupan manusia yang disebut sebagai kota yang terdiri dari elemen bangunan. Dalam sejarah peradaban manusia, bahwa urbanisasi sebagai proses terbentuknya masyarakat kota dan lingkungan fisiknya adalah usaha manusia untuk meningkatkan kemajuan dan peradabannya, sebagai usaha dalam proses modernisasi (Friedman 1971 dan Santos 1975, Potter 1998).

Sejalan dengan meningkatnya deurbanisasi dan tumbuhnya kawasan perumahan tepi pantai sebagai bagian wilayah metropolitan kota Semarang (growth centre) terutama terjadi pada Semarang Barat. Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat direncanakan dan dibangun oleh PT. Semarang Indah, Puri Anjasromo dengan PT. Indo Perkasa Utama yang berlokasi di Kecamatan Semarang Barat dan Semarang Utara. Pembangunan kawasan tersebut dimaksudkan sebagai salah satu alternatif untuk mengatasi permasalahan kota metropolitan (Golany; 1976 : 16-17) yang kenyataannya kawasan tepi pantai sebagai kawasan hunian baru yang dibangun hanya menekankan keindahan fisik sementara

pertimbangan aspek normatif (sosbud) dan fungsional (basic ekonomi) kawasan permukiman baru cenderung dikesampingkan (Willianto, 1976 : 7).

Perkembangan kota-kota besar yang menjalar dan menggabungkan desa-desa (kelurahan-kelurahan) dikenal membentuk wilayah metropolitan, terjadi di negara maju maupun negara berkembang, namun perubahan desa ke kota dan daerah semi perkotaan tidak hanya terjadi di daerah metropolitan (Soegiono Soetomo, Prof. DR. Ir. DEA ; Seminar Nasional, Pengendalian Perkembangan Permukiman Daerah Ekspansi Urbanisasi dalam Pembentukan Regional Cities ; 2002 ; 4). Jenis daerah semi perkotaan oleh Michel Bassand (1985) dijelaskan melalui definisi dalam proses urbanisasi di Eropa, sebagai berikut :

“ Daerah Sub-Urban adalah berkembangnya desa menjadi kota yang terjadi oleh eksistensi atau penjalaran kota, yang sering di kenal sebagai perkembangan pinggiran kota dan merupakan pembentukan kota metropolitan, konorbasasi hingga kekota wilayah”.

Namun saat ini konsep perencanaan kota telah menjalani pergeseran karena pembangunan permukiman cenderung berkepadatan tinggi (dencity) dengan garis sepadan bangunan yang minimal penggunaan lahan atau kawasan secara efisien dan intensif dengan mengurangi lahan untuk taman, ruang hijau (open space) bahkan meniadakan taman bermain untuk anak-anak. Konsep pembangunan permukiman semua ini yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata. Dan perubahan konsep perencanaan ini dapat dilihat sebagai salah satu strategi bisnis dari pengembang Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat, yaitu dengan lebih dulu membangun suatu image di masyarakat citra kota baru di kawasan tersebut sehingga dikenal sebagai kota yang berkualitas bersih, teratur, tertib, nyaman, lingkungan yang bernuansa hijau dan eksklusif.

Ketika image sudah terbentuk, semakin banyak masyarakat yang tertarik dan berminat untuk menetap tinggal maupun berinvestasi dan harga lahanpun semakin meningkat, maka selanjutnya mudah memanfaatkan lahan seefisien dan seintensif mungkin bagi kepentingan bisnis dengan mengurangi penyediaan ruang hijau.

Akhirnya kenyamanan berkurang bagi penghuni kawasan permukiman baru terjadi pengembangan permukiman dan perkembangan hunian pada wilayah kota metropolitan Semarang terutama pada kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Oleh sebab itu adanya kawasan permukiman tepi pantai yang dibangun oleh para pengembang merupakan salah satu alternatif penyelesaian masalah kependudukan di kota Semarang.

3.2.1. Pengembangan dan Arah Kebijakan Pembangunan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara

A. Pengembangan dan Perkembangan Kawasan

Permasalahan kependudukan di kota Semarang pada 3 dekade terakhir adalah semakin pesatnya pertumbuhan penduduk Semarang dengan populasinya 1997-1998 tercatat 1268,070 jiwa tersebar di 16 Kecamatan dan 177 kelurahan ; terjadi kenaikan jumlah penduduk sebesar 59.709 jiwa (lihat tabel T. II-06).

Pertumbuhan penduduk, 0,99 % tahun kondisi umum sangat dipengaruhi oleh kondisi tingkat kelahiran kematian dan migrasi penduduknya. Pertumbuhan penduduk yang dipengaruhi kelahiran dan tingkat kematian disebut pertumbuhan alami sedang yang di barengi dengan tingkat migrasi disebut non-alami.

Dan selanjutnya berdasar angka pertumbuhan yang mapan dapat dilakukan perhitungan proyeksi jumlah penduduk sampai akhir tahun proyeksi 2005 ; dilakukan proyeksi analisis dengan metode geometri yaitu suatu metode Exponential Growth.

Pemilihan atas proyeksi jumlah penduduk kota Semarang, ditinjau karakteristik pola populasi ; dengan rumus :

$$P_n = P_o (1 + r)^n$$

Keterangan:

P_n = Jumlah penduduk tahun proyeksi

P_o = Jumlah penduduk tahun dasar

r = Laju rata-rata populasi (1998)

n = Selisih tahun proyeksi dengan tahun awal

⇒ Tabel II-7 dan II-8 serta II-9. Sebaran pada masing-masing kecamatan menunjukkan bahwa jumlah penduduk terbesar, terdapat di kecamatan Semarang Barat (sebagai kawasan Tepi Pantai yaitu sebesar 139,960 jiwa pada tahun 1998. Sedangkan jumlah penduduk terkecil di kecamatan Mugas yaitu : 21. 810 jiwa (1994) dan 22, 907 jiwa.

B. Permasalahan kependudukan di kota Semarang Barat - Utara

Pada tiga dekade terakhir adalah semakin pesatnya pertumbuhan penduduk Semarang dengan laju pertumbuhan penduduk : 1,12 % pertahun sebagaimana catatan statistik pada tabel Pertumbuhan Penduduk.

Pertumbuhan penduduk yang begitu pesat ini, telah menyebabkan terjadinya urban krisis pada hampir semua sektor, ruang-kota menjadi kurang efisien dan efektif lagi yaitu semakin menurunnya kemampuan pelayanan kota dan semakin meningkatnya permasalahan kota akibat pada tingginya tingkat kemacetan lalu lintas, dibeberapa tempat sangat rawan-macet, meluasnya pemukiman kumuh (*Slum Area*), dan tingkat polusi yang melebihi ambang batas aman serta rawan adanya permasalahan sosial lainnya. Jumlah penduduk pada tahun 1961 sebesar 1,466 juta jiwa namun pada tahun 2001 penduduk Semarang telah mencapai 4,679 juta jiwa penduduk dengan laju pertumbuhannya (populasi) sekitar 1,12% per tahun sebagaimana pertumbuhan penduduk di kota-Kawasan Tepi Pantai Wilayah Jawa Tengah.

Pertumbuhan penduduk yang pesat ini telah menyebabkan terjadinya urban krisis pada hampir semua sektor, ruang kota menjadi kurang efisien lagi yaitu semakin menurunnya kemampuan pelayanan kota dan semakin meningkatnya permasalahan kota yang berakibat pada tingginya tingkat kemacetan lalu-lintas di beberapa tempat dan meluasnya permukiman kumuh, seperti di Kelurahan Krobokan dan Kaligawe serta Kawasan Pelabuhan Tanjung Emas. Dan sebagian besar di kawasan Industri Kecamatan Genuk maupun di LIK (Lingkungan Industri Kecil), tingkat polusi yang melebihi ambang batas aman / layak huni serta bebas dari permasalahan sosial lainnya.

Kemudian lingkungan dan sosial yang terjadi di kota Semarang mendorong terjadinya pengembangan ke kawasan pinggiran kota Semarang sehingga terjadi proses sub-urbanisasi atau pergeseran perkembangan spasial ke arah pinggiran kota sebagaimana terjadi perkembangan penduduk di wilayah Kedungsepur, dapat dilihat bahwa jumlah penduduk dan laju pertumbuhannya pada wilayah Karesidenan Semarang telah melebihi pertumbuhan yang terjadi di Semarang. Perkembangan penduduk kawasan tepi pantai seperti di Semarang Barat, atau pada kecamatan-kecamatan yang berada radius <30 km demikian juga Semarang Utara maupun pesisir lainnya.

TABEL III. 1
PENGEMBANGAN JUMLAH PENDUDUK KOTA SEMARANG
TAHUN 1986 - 2001

Pengembangan	1986	1991	1996	2001
Semarang Kota	145.256	203.450	320.560	595.890
Semarang Barat	186.475	245.565	586.756	866.650
Semarang Utara	180.305	215.160	356.650	434.856
Semarang Timur	95.898	186.755	287.845	345.255
Semarang Tengah	95.755	165.830	258.920	315.450
Semarang Selatan	89.876	109.856	215.835	308.375
Total	794.565	1.246.606	2.026.566	2.886.476

Sumber Data : BPS Kecamatan Semarang Barat dan Utara

Dari Tabel diatas komposisi jumlah penduduk yang berpindah dari wilayah Kota Semarang ke kawasan tepi pantai Semarang Barat dapat dilihat jumlah penduduk yang berpindah dari kawasan tersebut lebih banyak dari Karesidenan Semarang. Korelasinya menyebabkan meningkatnya tingkat permintaan penyediaan lahan hunian/permukiman maupun sarana dan prasarana untuk melayani kebutuhan ekonomi dan sosial penduduk di Wilayah Kedungsepur sendiri; hingga berpengaruh juga adanya deurbanisasi ke Kota Semarang pada umumnya dan Kawasan Hunian Tepi Pantai Semarang Barat-Utara.

Permintaan potensial yang besar akan perumahan dan kebutuhan pelayanan ekonomi dan sosial atau penyediaan fasilitas-fasilitas kota di wilayah Kedungsepur menuju ke kawasan Perumahan Semarang Indah maupun Perumahan Puri Anjasmoro Group dan Tanah Masyarakat. Hal tersebut menjadi peluang bisnis bagi pengembang permukiman / perumahan maupun Kawasan tepi pantai untuk menyediakan kebutuhan Stakeholder yang dilaksanakan oleh para pengembang (Developer). Pada Kawasan Semarang Barat-Utara banyak dibangun pemekaran kawasan permukiman sebagai wilayah Kawasan Tepi Pantai.

3.2.2. Arahan Kebijakan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang Barat

Pembangunan permukiman dan lahan tepi pantai di kawasan Semarang Barat khususnya bukan tanpa masalah namun disana telah menempatkan Kota Semarang sebagai pusat utama wilayah Metropolitan Kota Semarang dengan tersedianya jaringan jalan bebas hambatan dari Semarang Barat (Krapyak) – Gajah Mungkur begitu juga dari Banyumanik – Kaligawe telah memungkinkan terjadinya diversifikasi guna lahan sepanjang sisi jalan Tol tersebut, yaitu terbentuknya kawasan industri, perdagangan, pergudangan dan kawasan perumahan serta pembangunan Permukiman Kawasan Tepi Pantai.

Pertumbuhan kawasan permukiman, industri perdagangan maupun kawasan permukiman baru yang tidak terencana maupun terencana dengan terbangunnya kawasan

hunian menimbulkan terjadinya *Urban Sprawl* di kawasan tepi pantai Kota Semarang, sehingga mendasari munculnya Kebijakan Pemerintah melalui instruksi: Penghijauan dan Ruang Terbuka, yaitu mengupayakan suatu taman-taman, lingkungan hidup yang sehat dan harmonis serta jalur hijau sepanjang jalan kota Semarang untuk paru-paru kota dan atau rekreasi kota. Perlindungan atau *bantaran sungai Kali Banjir Kanal Barat* dan Kali Semarang sesuai Keppres No. 32 tahun 1990.

Kawasan Tepi Pantai yang terdiri dari Wilayah BWK III (Semarang Barat dan Semarang Utara) yaitu Wilayah Kecamatan: 16 Kelurahan untuk Kecamatan Semarang Barat dan 9 Kelurahan untuk Kecamatan Semarang Utara dengan luas wilayah sebagai berikut (berdasarkan sumber data dari BPS Kota Semarang):

TABEL III.2
JUMLAH PENDUDUK KAWASAN TEPI PANTAI
SEMARANG BARAT – UTARA

a. Kecamatan Semarang Barat yang meliputi (Ha) :

1	Kel. Tawangsari	209.200	9	Kel. Ngemplak Simongan	84.370
2	Kel. Tawang Mas	249.436	10	Kel. Bongsari	67.545
3	Kel. Krobokan	87.149	11	Kel. Gisikdrono	75.875
4	Kel. Tambakharjo	375.83	12	Kel. Kalibanteng Kidul	93.151
5	Kel. Karangayu	66.108	13	Kel. Kalibanteng Kulon	329.080
6	Kel. Salaman Mulyo	22.44	14	Kel. Manyaran	124.071
7	Kel. Canean	65.684	15	Kel. Krapyak	209.639
8	Kel. Bojong Salaman	57.665	16	Kel. Kembangarum	179.204

b. Kecamatan Semarang Utara yang meliputi (Ha) :

1	Kel. Tanjung Mas	323.782	6	Kel. Panggung Lor	123.470
2	Kel. Bandarharjo	342.675	7	Kel. Panggung Kidul	68.693
3	Kel. Kuningan	41.510	8	Kel. Plombokan	34.900
4	Kel. Dadapsari	83.250	9	Kel. Bulu Lor	63.676
5	Kel. Purwosari	48.049			

Sumber data : BPS Kota Semarang

3.3. Tinjauan Guna Lahan dan Transportasi

Pembangunan lingkungan perumahan di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara dapat dikategorikan sebagai permukiman dengan intensitas yang cukup tinggi, mengingat letak lahan dilokasi kawasan tersebut dekat dengan Bandara A. yani dan pelabuhan Tanjung Mas dan kota sehingga nilai guna lahannya sangat tinggi serta jumlah penduduk yang harus di akomodasi juga relatif hampir sama dengan kota induk (Kota Semarang) yang sangat padat.

Pengembangan perumahan baik di Semarang Barat maupun di Semarang Utara (BWK III) tersebut direkomendasikan bagi pembangunan rumah berupa ; Rumah Deret, Ruko, perbaikan lingkungan permukiman dan perumahan-perumahan mewah yang menarik.

3.3.1. Karakteristik Kawasan Tepi Pantai (BWK III Kota Semarang)

Fungsi dan peranan wilayah perencanaan:

Peranan BWK III ini adalah sebagai Kawasan pengembangan hunian tepi pantai dengan fungsi utamanya dalam arah kebijaksanaan sebagai kawasan permukiman, Kawasan pusat kota dan Kawasan pusat transportasi kota. Adapun komponen kegiatan yang dikembangkan di sana sesuai dengan fungsi yang diemban, meliputi kegiatan-kegiatan dan aktivitas yang fungsional antara lain:

- a. Sebagai pusat kegiatan transportasi Kawasan berintikan pada pengembangan kegiatan 3 (tiga) Moda transportasi, yaitu Pelabuhan, Bandara dan Stasiun Kereta Api, dengan wilayah secara nasional maupun internasional meliputi Kelurahan Tambakharjo, Tanjung Mas dan Purwosari.
- b. Pergudangan dimana kegiatannya merupakan pemanjang dari kegiatan fungsi utama yang meliputi Kelurahan Tanjung Mas dan Kelurahan Bandarharjo.

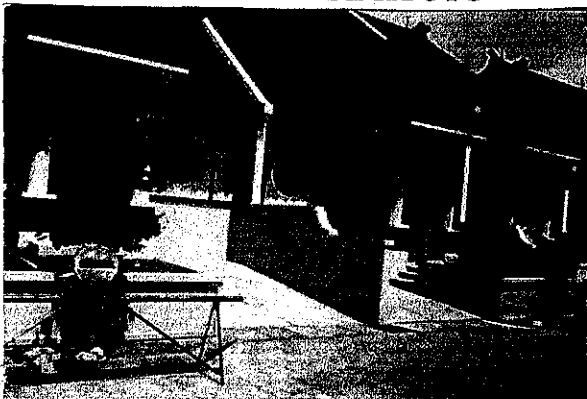
- c. Sebagai kawasan rekreasi yang terdiri dari kawasan rekreasi, pameran PRPP, Maerokoco serta kawasan rekreasi pantai (Marina Beach). Disamping fungsi rekreasi juga sebagai kawasan hijau dan dapat memberikan kontribusi kelestarian lingkungan alam pesisir Kawasan tepi Pantai yang indah, segar dan nyaman, meliputi Kelurahan Tawangsari, Tanah Mas (Semarang Utara) dan Kawasan Semarang Barat.
- d. Berfungsi sebagai kawasan perumahan, pembangunan hunian lingkungan perumahan/permukiman dapat dikategorikan sebagai pengembangan permukiman dengan intensitas yang cukup tinggi nilai lahan (tata ruang) di lokasi dekat kota adalah sangat tinggi: tak terjangkau oleh warga masyarakat menengah ke bawah serta jumlah penduduk yang harus diakomodasi juga relatif hampir sama dengan wilayah pusat kota / kota induk yang sarat padat penduduknya.

Adapun pengembangan permukiman disana direkomendasikan bagi:

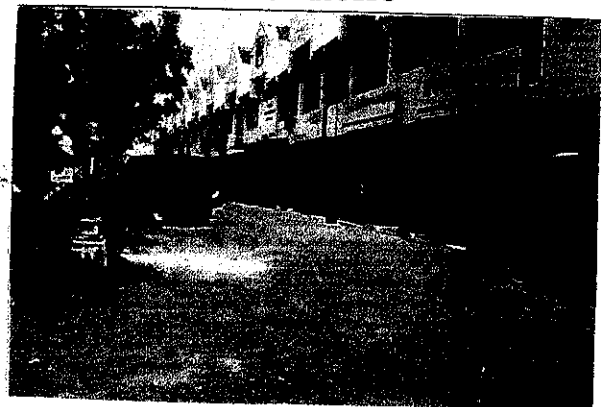
- Pembangunan rumah-rumah deret dan ruko-ruko (rumah - toko)

GAMBAR 3.1

RUMAH DERET TYPE KYOTO



RUKO - RUKO



- Perbaikan lingkungan permukiman
- Perumahan mewah dan menengah yang sudah mapan dibiarkan seperti apa adanya
- Dan pembangunan rumah terbatas, khususnya pada kawasan “ Kawasan Tepi Pantai” dengan kemiringan tertentu dan pada daerah yang diarahkan sebagai

Kawasan konservasi lahan tepi pantai Kota Semarang baik di kawasan perumahan Semarang Barat dan Utara.

- e. Pusat perdagangan dan jasa: semua jenis dan bentuk perdagangan sementara dapat melakukan kegiatan di BWK III kota Semarang yaitu termasuk hasil bumi onderdil / suku cadang kendaraan bermotor maupun bahan bangunan.

Disamping itu juga perkantoran pemerintah dan swasta, industri (pendukung) keberadaan, Pelabuhan Tanjung Mas, Open Space dan penghijauan (adanya taman-taman).

Implementasi dari kebijaksanaan mengenai kependudukan secara umum adalah rencana daya tampung penduduk yang pada akhirnya menghasilkan besaran daya tampung penduduk setiap lingkungan. Berdasarkan acuan dari RT dan RW kota Semarang, wilayah Semarang Barat Bantaran, memiliki kepadatan penduduk (*density*) sekitar 89-209 jiwa/Ha.

3.3.2. Karakteristik Fisik Lingkungan

Pembangunan suatu kawasan dengan reklamasi membutuhkan suatu perencanaan yang masak dengan proses perencanaan kota yang seksama antara lain :

- Ketersediaan material timbunan yang cukup besar untuk reklamasi Pantai Utara Kota Semarang misalnya (Pantai Marina maupun Pelabuhan) PT. Indo Perkasa Usahatama (1996) melakukan investigasi yang cukup ekstensif kesediaan tanah-pasir.
- Kondisi tanah / lahan setempat ; di kawasan permukiman tepi pantai (BWK III) misalnya, kondisi tanah amat lunak (lumpur) sangat berpengaruh bagi perancangan stabilitas struktur revetment. Disamping itu penimbunan di pantai utara Semarang berdasarkan pengalaman developer dapat mengakibatkan penurunan antara 20% hingga 30% dari tanah timbunan.
- Pencegahan dan kompensasi dari dampak negatif di daerah / wilayah kawasan sekitarnya yang paling penting adalah bahwa aliran air sungai dan drainase dibagian

udik reklamasi akan mengalami hambatan bila sistem drainase secara makro tidak diimplementasikan, bila perlu tindakan mitigasi perlu direncanakan dengan baik.

- Kebutuhan untuk pengadaan Retention Basin dan kebutuhan Air Tawar. Dengan sistem Polder dapat dipadukan dengan pembuatan *retention basin* di dalamnya, kondisi krisis seperti di Kawasan Tepi Pantai (BWK III) di Kota Semarang. Maka penggunaan sistem polder dengan retention basin yang cukup besar akan merupakan keuntungan tersendiri sebagaimana di Belanda, sebuah barrier dam dibuat (*Zuyder Zee Project*) untuk mengatasi masalah genangan, menyediakan air bersih, mengubah fungsi lahan dan sekaligus menggunakan konstruksi tanggul untuk jalan raya (Gambar 2) memberikan skema dari proyek *Zuyder Zee*, yang membentuk sebuah danau besar (*Usselmeer*) dan mengubah air asin menjadi air tawar, didalamnya dibangun polder besar yang luas.

Sistem polder dibangun dengan mengelilingi daerah reklamasi dengan tanggul untuk melindungi lokasi dari banjir dan ketinggian muka air laut dan air sungai. Daerah lokasi itu sendiri dibiarkan pada elevasi asalnya atau sedikit di tinggikan, dengan demikian suatu daerah tertutup dari air yang dibangun untuk mencegah air permukaan masuk kedalam daerah tersebut. Air yang masuk ke wilayah tersebut dari hujan dan limbah di pompa keluar dengan menggunakan stasiun pompa besar dengan kapasitas cukup besar guna penyaringan daerah polder (lihat sistem land fill dan sistem polder dalam gambar 2).

Dalam proses ini tiga tujuan utama harus dapat dicapai antara lain :

1. Penciptaan suatu kawasan yaitu Kawasan Tepi Pantai yang aman bebas banjir dan lepas genangan air baik oleh tinggi muka air laut maupun sungai dan memberikan suatu kondisi yang layak untuk kehidupan dan tujuan penggunaan lahan lain (misalnya untuk rekreasi dan sebagainya).

2. Keamanan dari reklamasi baik adanya tanggul dan elemen-elemen yang lain.
4. Penentuan suatu tindakan mitigasi untuk mengkompensasikan dampak negatif di Kawasan Tepi Pantai ataupun di daerah lainnya.

Sebagai kawasan permukiman kota dengan kepadatan penduduk sedang – tinggi, diperlukan adanya fasilitas perumahan yang dapat menampung penduduk sampai tahun 2005, yaitu sebanyak 298.490 jiwa : dengan asumsi sebuah rumah dihuni 5 jiwa, maka jumlah rumah yang dapat didirikan sebanyak 59.698 buah rumah.

Sesuai dengan surat keputusan bersama (SKB) Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 648 – 384 tahun 1992, No. 739/Kpts/1992 dan No. 09/Kpts/1992, maka pembagian luasan kapling-ideal yang direncanakan adalah :

- a. Rumah mewah, luas-kapling 600-2000 m²
- b. Rumah menengah, luas-kapling 200-600m²
- c. Rumah sederhana, luas-kapling 54-200m²

Jumlah kebutuhan perumahan, sesuai rencana Tata Guna Rumah (lihat RDTRK, gb. 2.2) sesuai dengan gambar master plan, rencana tata guna lahan tepi pantai Semarang Barat, rasio tata guna lahan sebagai berikut :

- A. Semarang Indah Kawasan Perumahan untuk kelas menengah dan mewah, menempati 60 Ha. Di atas jalur pantura sangat strategis dan kawasan yang memiliki nilai ekonomi cukup tinggi, meliputi kawasan perumahan untuk semua segmen masyarakat terdiri dari : rumah type Bungur (LB 185 m² LT. 360 m²); Cendana dengan LB.110 m² , LT.240 m²; type Rasamala (LB. 70, LT. 200 m²) dan type Kyoto ; 55/96 m². Type Flamboyan 10 dan 11; 48/105 m² atau Flamboyan Bali; LB. 41/LT. 90 m² serta type Ruko-ruko Madya dengan ukuran LB. 50 m², LT. 85 m².

B. Puri Anjasmoro, adalah kawasan perumahan untuk rumah type mewah, type menengah, rumah type kecil dan type Town House, Ruko, Departemen, terdiri dari : Apartemen Villa Marina, Grand Marina dan Workshop serta perkantoran Madukoro. Pengembang di wilayah Semarang Barat – Utara (BWK III), yaitu kawasan tepi pantai kota Semarang, terdiri dari beberapa developer antara lain :

1. PT. Sinar Puri Anjasmoro dan Marina Centra Cipta (Indo Perkasa Usahatama Group), yang terdiri dari Puri Anjasmoro dan Puri Marina.
2. PT. Tanah Mas Baru (Kawasan Industri).
3. PT. Tanah Mas (Semarang Utara / permukiman dan kawasan industri).
4. PT. Semarang Indah Group.

Disamping perumahan Semarang Indah, Areal yang dibangun oleh PT. Semarang Indah sebanyak 272 unit, yang terdiri dari : 13% (37 unit) rumah mewah, 20% (54 unit) rumah type menengah dan 33% type kecil Town House (90 unit) juga ada 34% (91 unit) Ruko-ruko.

Adapun di bawah atap pengembang PT. IPU (Indo Perkasa Usahatama) antara lain; sebagaimana tersebut di atas yang membangun Hunian Taman Marina, Puri Mediterania, dengan beberapa Gallery type 9/type Sevilla; type 12/Palermo dan type 15 terdiri dari Socrates, Plato dan Bethoven dan Rembrant serta Aristoteles. Semua type permukiman di wilayah mediteranian merupakan wujud eksklusifitas yang dibangun oleh PT. Indo Perkasa Usahatama di Puri Anjasmoro Semarang Barat, disamping permukiman juga terbangunnya ruko-ruko juga dibangun “ Jawa Tengah Mini, Puri Maerokoko “ serta kolam renang Marina PRPP. Hampir $\frac{3}{4}$ areal keseluruhan yang terbangun oleh PT. Indo Perkasa Usahatama dari luas wilayah lahan tepi pantai di Semarang Barat berujud Villa Grand Marina dan Workshop serta perkantoran Madukoro (utara Semarang Indah).

Perumahan Semarang Indah, Puri Marina dan Puri Anjasmoro yang terletak di sebelah barat Kali Banjir Kanal Barat Semarang Barat berdampingan dengan kawasan yang terbangun Perumahan Indo Perkasa Usahatama dikenal sebagai Kawasan Permukiman Tepi Pantai sebagai kawasan yang berkualitas, bersih, teratur, tertib, nyaman lingkungan yang bernuansa indah dan eksklusif. Dengan seluruhnya terbangun sebanyak 59.698 unit rumah dengan berbagai tipe.

Ketika image sudah terbentuk semakin banyak masyarakat tertarik dan berminat untuk menetap maupun berinvestasi dan kerja lahanpun semakin meningkat. Selanjutnya mudah memanfaatkan lahan seefisien dan seintensif mungkin bagi kepentingan bisnis dengan penyediaan ruang hijau yang pada akhirnya mengurangi kenyamanan lingkungan bagi penghuni Kawasan Tepi Pantai.

Melihat banyaknya peminat inden, atau menarik untuk membeli rumah di kawasan tersebut, maka strategi pengembang telah berhasil dalam menyediakan bisnis hunian dan lahan kawasan permukiman (hal ini yang penulis maksudkan dalam Kajian Faktor Daya Tarik Hunian Pada Kawasan Tepi Pantai di Kota Semarang sebagai judul tesis yang akan disusun). Secara kuantitas dan kualitas perkembangannya menurun karena ditinggalkan oleh penghuni (seperti contoh pada kawasan perumahan Tanah Mas). Berbeda dari kawasan tepi pantai Semarang Barat yang memiliki daya tarik tersendiri dengan adanya beberapa fasilitas, potensi dan fungsi rekreasi (PRPP, Pantai Marina, dan kedekatannya dengan bandara udara A. Yani serta mudahnya transportasi kota); begitu juga adanya utilitas dan fasilitas lain.

3.3.3. Aliran (arus) Lalu-lintas

Struktur sistem transportasi di kawasan permukiman baru (Kawasan Tepi Pantai) dibentuk oleh jalan yang telah ada. Rencana pembangunan yang ada sebagai penentuan

fungsi jalan sesuai dengan pemanfaatan jalan bagi aksesibilitas. Prasarana transportasi sangat ditentukan oleh struktur jaringan Kota Semarang ataupun struktur tata ruang kota secara keseluruhan. Sistem transportasi di Kawasan Tepi Pantai (BWK III) Kota Semarang ditentukan dengan struktur dan fungsi jaringan sesuai dengan arahan RT-RW Kota Semarang, serta fungsi jalan lalu-lintas untuk menunjang kegiatan interval sebagai pusat kegiatan transportasi.

Pusat pemberhentian lalu lintas yang ada di Kawasan Tepi Pantai (BWK III) kota Semarang, dapat memiliki hubungan antara dengan sistem perangkutan daerah secara baik. Adapun perhitungan proyeksi volume dan jenis lalu-lintas untuk masa yang akan datang berdasarkan dan dipengaruhi oleh :

1. Lalu-lintas yang ada, yaitu pengguna prasarana jalan arteri dan kolektor antara lain:

a. Arteri Primer

Sesuai dengan P.P. No. 26 / 1985 tentang jalan, bahwa arteri primer menghubungkan kota jenjang kesatu dengan kota jenjang kedua meliputi : Jalan Siliwangi (AP I), Jalan Jendral Sudirman (AP II), Jalan Arteri Utara (AP III dan AP IV), Jalan Usman Janatin (AP V dan AP VI), Jalan Abdurrahman Saleh (AP IX), Jalan Tol Seksi S / Jatingleh Krapyak (AP VII) dan penggal jalan AP VIII.

b. Arteri Sekunder

Fungsi utama dari jalan arteri sekunder adalah menghubungkan antara bagian wilayah kota dan fungsi lainnya sebagai alternatif dari jalan arteri primer. Jalan arteri sekunder ini meliputi : penggal jalan AS.1. Jalan Hanoman (AS.2), Jalan Jendral Sudirman (AS.3), Jalan WR. Supratman (AS.4 dan AS.5), Jalan Abdurrahman Saleh (AS.6), Jalan Bonjol (AS.7), Jalan Ronggowarsito (AS.9) dan penggal jalan AS.8.

c. Jalan kolektor sekunder dan jalan lokal sekunder

- d. Fungsi utama dari jalan kolektor sekunder adalah menghubungkan antara pusat-pusat kegiatan antara BWK yang meliputi, Jalan Hasannudin (KS.1 dan KS.10); penggal jalan KS.2, Jalan Suratmo (KS.3), Jalan Pamularsih (KS.6), Jalan Madukoro (KS.8 dan KS.9), Jalan Mpu Tantular (KS.11), Jalan Jendral Suprpto (KS.12).

Lokal Sekunder (LS) : jalan ini menghubungkan antara kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga. Jalan lokal sekunder meliputi : Jalan Hanoman (LS.1), penggal jalan KS.2, jalan Madukoro Raya (LS.3) Inspeksi arteri-Utara-Yos Sudarso (LS.4 – 5 – 20), Jalan Singotero Tengah (LS.6), Jalan Puspowarno (LS.7) dan Jalan Bojong Salaman (LS.8), Jalan Gondomono (LS.9) serta Jalan Peres-Jalan Tombro-Jalan Layar (LS.10 dan LS.12), Jalan Inspeksi Kali Semarang (LS.11), Jalan Anjasmoro (LS.13-14-15), Jalan Inspeksi Tol Seksi B (LS.16–17–18–19) dan Jalan Kokrosono (LS.21).

2. Pertumbuhan lalu-lintas normal, yaitu pertumbuhan lalu-lintas sebagai akibat pertumbuhan dan perkembangan suatu kawasan (tata guna lahan, penduduk, sosial - ekonomi dan lain-lain).
3. Lalu-lintas perkembangan, yaitu lalu-lintas yang terjadi akibat perubahan tata guna lahan dan pergeseran kegiatan usaha.
4. Lalu-lintas yang dialihkan atau dipindahkan yang didistribusikan kembali dialihkan ke fasilitas jalan baru dari Arteri lainnya atau bentuk transportasi lain pada kawasan permukiman Tepi Pantai.
5. Lalu-lintas yang dibangkitkan atau diinduksikan, yaitu lalu-lintas yang timbul sebab terjadinya fasilitas jalan baru, misal pada jalan yang baru di bangun, jalan melintas atau menuju tempat rekreasi ataupun hiburan dan lain-lain.

Direncanakan Kawasan Tepi Pantai dibangun jembatan layang (*Fly Over*) dan simpang susun (*Over Pass*) dimasa 5 – 10 tahun lagi. Disamping itu ada perhatian

pengembangan flora dan fauna di Kawasan tepi pantai tersebut antara lain adalah karakteristik flora dan fauna:

1. Jenis vegetasi fisik seperti di Kawasan Tanah Mas-Baru yang dibangun perumahan Tanah Mas maupun kompleks perumahan Indo Perkasa Usahatama (Pantai Marina Indah) tumbuhan bakau yang dapat berfungsi sebagai pencegah abrasi laut tepi pantai disamping penghijauan kenyamanan yang rindang perlunya hutan mangrove (Mangrovisasi) tempat pemandian "*Marina Beach*" yang diadaptasikan dengan pemandangan tepian laut secara alami. Terdapat berbagai tanaman / vegetasi yang spesifik, seperti Bakau, Kelapa dan Palma.
2. Cocok bagi pengembangan perikanan air payau (tambak udang windu, udang gajah dan kepiting) sebagai khasanah "sea food" dengan restorasinya dengan udara segar angin laut yang nyaman. Terdapat binatang yang spesifik, seperti Bangau, Ikan laut (Lumba – lumba) dan jenis tertentu lainnya).

Perikanan laut, disamping air payau, juga banyak tumbuhan bakau dan burung-burung bangau, elang laut serta tiram dan adanya flipper pada tempat rekreasi di Pantai Marina, menambah khasanah kawasan tepi pantai yang nyaman.

Kawasan Tepi Pantai merupakan dataran subur dan sebagian besar memiliki sumber daya mineral, keunggulan lokasi kawasan yang mempunyai akses langsung ke air mengakibatkan percepatan pengembangan Kawasan Permukiman / Hunian Tepi Pantai (Supriyanto, 2001 : 14).

3.4. Perkembangan Kawasan sebagai Kawasan Perumahan Tepi Pantai

3.4.1. Perkembangan fisik Kawasan Tepi Pantai

Perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat – Utara yang sangat pesat ini disebabkan oleh pengembangan kawasan tepi pantai, pelimpahan kegiatan

ekonomi, hunian sebagai salah satu pertumbuhan “ *Outer Circle* ” kawasan pesisir, tepi pantai dari sistem metropolitan Kota Semarang.

Disamping itu kawasan tepi pantai wilayah Semarang Barat menjadi pelayanan kegiatan sosial ekonomi yang melayani daerah industri di sekitar kota Semarang sebagai Kota Metropolitan sekitarnya, seperti Kecamatan Tugu, Kaliwungu, Ungaran, Genuk dan Mranggen.

Kawasan permukiman di BWK III kota Semarang, mengenai tata tertib bangunan untuk semua tipe perumahan, tipe rumah tunggal besar, sedang / menengah, kecil, town - house ataupun apartemen adalah sebagai berikut:

- Rumah besar / mewah yang luas kaplingnya $>600 \text{ m}^2$
- Rumah sedang / menengah yang luas kaplingnya antara $200 - 600 \text{ m}^2$
- Rumah kecil / kopel yang luas kaplingnya antara $100 - 200 \text{ m}^2$

Komposisi tipe hunian ini berimbang dalam skala lingkungan penentuan jumlah perumahan berdasarkan jenis klasifikasi (1:3:6) sebagai cara menetapkan kawasan tepi pantai untuk menciptakan komunitas perumahan yang heterogen namun berimbang, seperti pada tabel TR 3.3 - 16 rencana pengaturan bangunan BWK III Semarang Barat – Utara.

Pengaturan ini berlaku untuk perumahan baru atau tipe Puri Eksekutif yang strategis di Semarang Barat dan Utara. Bangunan pergudangan berfungsi untuk menimbun barang (barang yang dikirim, hasil bongkar muat, persediaan produk industri maupun penjualannya). Tentang bangunan permukiman ; koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien luas bangunan (KLB) sebagaimana tabel di atas.

3.4.2. Perkembangan Kependudukan, Sosial dan Ekonomi

Dari tipe hunian yang berimbang 1:3:6 merupakan salah satu cara yang diterapkan di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara, dari komposisi tersebut nampak walau

semua hunian yang terbangun sudah ada yang memiliki, namun sampai saat ini masyarakat yang menempati mencapai 28.796 jiwa atau 5648 KK atau sekitar 49,90% sehingga banyak rumah yang tidak / belum berpenghuni atau sebagai rumah kedua (investasi).

Ditinjau dari jumlah penduduknya, komunitas tadi belum layak untuk perumahan Puri Anjasmoro, Puri Marina, Puri Mediterania, Semarang Indah dan Tanah Mas disebut sebagai sebuah kota karena berdasar PU Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota Departemen PU, 1987 harus memiliki jumlah penduduk minimum 48.000 jiwa (Kawasan Perumahan Tepi Pantai Kota Semarang) dapat dikatakan sebagai kawasan yang eksklusif karena memiliki komunitas dengan komposisi struktur ekonomi, sosial dan kultural budaya penduduknya yang beraneka ragam (heterogen) namun tidak seimbang antara lain:

- a. Ditinjau dari strata sosial penghuni Perumahan Semarang Indah maupun kompleks Perumahan Puri Anjasmoro dan Marina serta Tanah Mas merupakan golongan menengah ke atas, sehingga merupakan komunitas yang homogen, ditinjau dari perkembangan kultural budaya di Kawasan Perumahan Tepi Pantai Semarang Barat dan Semarang Utara (yang dibangun komunitas tersebut oleh PT. Tanah Mas).
- b. Ditinjau dari perkembangan tingkat ekonomi atau strata sosial penduduknya yang tinggal di wilayah kawasan tepi pantai, baik jenis pekerjaan yang dominan yaitu: 60% pegawai swasta, pekerjaan wiraswasta sebanyak 30%. Kemudian sebagai PNS, BUMN dan ABRI ada 4%. Sedangkan pensiunan dan sebagainya sebanyak 6% (Lihat Lampiran B: Data). Dilihat dari tingkat daya beli masyarakat / developer didominasi oleh masyarakat yang bekerja sebagai pegawai swasta atau wira usaha (wiraswasta) yang dianggap berpenghasilan lebih baik, sehingga baik di perumahan-perumahan Puri Anjasmoro, Marina dan Tanah Mas maupun Semarang Indah disana cenderung hanya menerima masyarakat berpenghasilan menengah keatas.

- c. Ditinjau dari hubungan dengan masyarakat sekitarnya diluar kawasan perumahan BWK III, di kawasan hunian yang dibangun oleh para developer tidak nampak sama sekali karena adanya batas yang massif / dinding beton, besi yang cukup tinggi membatasi antara permukiman kawasan baru dengan masyarakat sekitarnya. Begitu juga tidak adanya hubungan masyarakat kompleks hunian sekitar kawasan tepi pantai dengan Kelurahan dan Kecamatan karena di semua bidang urusan permukiman dalam kompleks hunian diurus sendiri dan dilaksanakan terbatas dengan warga penghuni blok-blok di permukiman masing-masing.

3.4.3. Pengelolaan Kawasan Perumahan Tepi Pantai

Pengelolaan pelayanan urusan penduduk di permukiman baik di Tanah Mas, Semarang Utara maupun di Permukiman Puri Anjasmoro serta di blok Semarang Indah urusan penduduk yang berhubungan dengan pelayanan Pemerintah dilakukan pelaksanaannya oleh "*the town management devision*" (TMD) semacam management kelompok permukiman sendiri; hal tersebut semakin memperparah hubungan antara masyarakat perumahan hunian disana dengan penduduk disekitarnya. Hal ini akan senantiasa memicu timbulnya kerawanan sosial sebab adanya kesenjangan sosial dan pengaruh eksklusifitas dari penduduk kawasan-hunian dengan penduduk asli Kawasan Tepi Pantai (BWK III kota Semarang).

a. Lingkungan Kawasan Tepi Pantai

Kualitas dan kondisi lingkungan kawasan permukiman tepi pantai sampai saat ini dikenal sebagai kawasan permukiman/hunian baru yang paling strategis, nyaman dan baik serta sangat profesional dalam pengelolaan lingkungan kawasannya sehingga dikenal sebagai "*the city of water front* " sebagaimana pengkajian di kawasan tepi pantai yang

terbangun dan memperoleh sertifikat ISO 9001 (Kualitas Standart untuk prosedur kerja) dan adanya ISO 1400 (*the environmental management system certification*).

Dengan permukiman lingkungan kawasan yang hijau dan banyak ruang terbuka, jauh dari kebisingan dan kegiatan yang menciptakan polusi udara (dari pengaruh kawasan industri). Kawasan baru ini menjadi kawasan tepi pantai yang bersih, rapi, nyaman dengan adanya taman terbuka.

Keamanan kawasan permukiman yang tertutup dengan sistem *Cluster*, setiap cluster mempunyai pos pengamanan, dengan satuan satpam yang selalu siap 24 jam. Selain satpam TMD juga dibantu satuan tentara dan kepolisian. Kondisi demikian untuk keamanan lingkungan penghuni itu baik, namun terlalu berlebihan, sangat eksklusif sebab setiap tamu atau orang yang bukan penghuni berkunjung ke kawasan tepi pantai tersebut merasa risih dan tak nyaman karena selalu dipandang mencurigakan.

b. Fasilitas yang tersedia di kawasan tepi pantai

Semarang Indah, Puri Anjasromo, Tanah Mas maupun Pantai Marina lebih sebagai kawasan baru yang bersifat kompetitif di kawasan perumahan mengutamakan pelayanan umum dan menginvestasikan padat modal pada penyediaan fasilitas kawasan. Guna meninjau kehidupan kota sehingga dalam membangun kawasan, penyediaan fasilitas kota Semarang dan jaringan infrastruktur lebih dahulu dibangun dari pada kawasan permukiman. Sedemikian fasilitas-fasilitas kawasan tepi pantai sebagai kawasan hunian baru yang direncanakan menampung penghuni lebih 100.000 orang. Fasilitas – fasilitas tersebut antara lain:

1. Dengan dikelolanya secara baik tempat pembuangan sampah sementara (TPS) yang berada di masing – masing blok. Di Puri Anjasromo terdapat 15 TPS, di Puri Marina terdapat 9 TPS, di Semarang Indah terdapat 17 TPS dan di Tanah Mas terdapat 12 TPS.

Secara keseluruhan di BWK III terdapat sebanyak 853 yang tersebar di seluruh lingkungan kawasan perumahan. (Lihat Lampiran B: Data, Tabel TR 3.3 – 14).

2. Fasilitas jaringan Listrik di keseluruhan kawasan terdapat 25 jaringan travo yang terbagi dalam 7 Sub BWK III (Lihat Lampiran B: Data, Tabel TR 3.3 – 11).
3. Untuk jaringan PDAM di keseluruhan kawasan permukiman terdapat 25 unit yang terbagi dalam 7 Sub BWK III masing – masing dikelola oleh TMD Kawasan (Lihat Lampiran B: Data, Tabel TR 3.3 – 12).
4. Fasilitas jaringan Telepon :
 - Target pelayanan sambungan dengan sambungan telepon pribadi = 1 SSK / 1 KK
 - Target pelayanan dengan sambungan telepon umum = 1 SS 700 jiwa
 - Asumsi pemakai telepon adalah penduduk usia lebih dari 10 tahun. (Lihat Lampiran B: Data, Tabel TR 3.3 – 13).

Demikian juga fasilitas – fasilitas umum seperti:

1. Tempat-tempat ibadah yang dibangun oleh developer, seperti Masjid sebanyak 15 unit, Gereja Kristen Katolik 5 unit, Vihara 5 unit yang kebanyakan masih bergabung atau dibangun oleh masyarakat sendiri atau oleh prakarsa developer (pengembang permukiman / perumahan).
2. Fasilitas sekolah dari SD, SLTP, SMU sebanyak 24 unit.
3. Hotel terdapat 3 unit yaitu 2 unit di kawasan Marina dan 1 unit di Puri Anjasmoro.
4. Fasilitas olah raga / *Sport Centre* sebanyak 2 unit di kawasan Puri Anjasmoro.

3.5. Kondisi Kawasan Tepi Pantai

a. Wilayah Administrasi

Wilayah administrasi kota Semarang berada di Pantai Utara Jawa Tengah dengan luas wilayahnya adalah 373,76 KM² dan secara biografis terletak pada 6° 5' - 7° 11' LS

dan $109^{\circ} 50' - 110^{\circ} 35'$ BT. Batas-batas administrasi Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Laut Jawa
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang/Ungaran.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Demak
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal

Bagian Utara memiliki beberapa sungai dengan keadaan topografi yang ada cenderung datar, sedangkan bagian selatan mempunyai topografi perbukitan. Dengan ketinggian rata-rata 200 – 300 meter di atas permukaan air laut dengan suhu rata-rata harian sekitar $22^{\circ} - 27^{\circ}$ Celcius.

Karakteristik Kawasan tepi pantai Semarang Barat profil Kawasan Tepi Pantainya adalah wilayah kawasan yang direncanakan pada lahan terbangun atau belum terbangun oleh developer. Adapun yang terbangun di atas lahan seluas 2766 Ha yang sekarang ini baru terealisasi 1500 Ha (Data Monografi Kecamatan Semarang Barat tahun 2003). Yang telah dihuni sebagai hunian kawasan tepi pantai yang menampung penduduk dalam perkembangan permukiman, hunian sekitar 100.000 jiwa. Data tersebut adalah merupakan data perencanaan dari Pemerintah Kecamatan Semarang Barat – Utara yang dialokasikan sebagai kawasan permukiman / perumahan. (Data BPS 2002).

b. Konsep Perencanaan Kawasan.

Konsep pembangunan permukiman yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata adalah di luar target maupun jangkauan utama para stakeholders dan pengembang yang eksistensinya membangun kawasan tepi pantai Semarang Barat dan Semarang Utara.

Saat ini konsep perencanaan kawasan telah mengalami pergeseran karena pembangunan permukiman sekarang cenderung berkepadatan tinggi dengan garis sempadan bangunan yang minimal. Penggunaan lahan secara efisien dan intensif dengan mengurangi lahan kosong, menyiapkan lahan taman, ruang hijau dan mengadakan taman bermain.

Sebagai salah satu pembentuk jiwa anak-anak untuk belajar bersosialisasi dengan lingkungan dan teman-teman yang sebaya. Konsep pembangunan permukiman yang kapitalis dan hanya untuk kepentingan bisnis semata adalah di luar target maupun jangkauan para pengembang yang eksis.

Ketika image sudah terbentuk semakin tertarik / daya tarik hunian pada kawasan tepi pantai di Kota Semarang sehingga banyak yang berminat untuk menetap maupun berinvestasi dengan harga yang sepadan, maka lahan pun semakin relatif murah dan selanjutnya akan mudah untuk memanfaatkan Kawasan Tepi Pantai menjadi Hunian yang menarik atau menjadi permukiman yang eksklusif.

Dengan memanfaatkan lahan seefisien dan seefektif mungkin, terjangkau oleh warga Kota Semarang ataupun Jawa Tengah pada umumnya. Pada kajian di lapangan dimana tingkat hunian pada kawasan tepi pantai Semarang Barat dan Utara masih rendah, perkembangan kawasannya cenderung menjadi pemekaran kawasan yang lebih baik.

3.6. Kesimpulan Kawasan Hunian Tepi Pantai

3.6.1. Perkembangan Fisik Lingkungan Kawasan

Secara visual perkembangan fisik lingkungan hunian kawasan tepi pantai dalam penyediaan sarana prasarana ataupun fasilitasnya didalam kawasan permukiman sudah / belum lengkap pada lingkungan kawasannya yang bersih, aman, tertib dan rapi serta berkualitas didukung dengan kemudahan aksesibilitasnya. Letak kawasan yang strategis di jalur ekonomi regional sisi kiri kanan jalan arteri dan kolektor dengan jalur masuk menuju

atau dari kota Metropolitan dengan jarak tempuh ke pusat kota Semarang maupun ke bandara Ahmad Yani yang relatif singkat yaitu sekitar 30 menit, begitu juga ke pelabuhan Tanjung Mas di wilayah Semarang Utara.

Kawasan tepi pantai dalam perkembangannya menjadi kawasan yang eksklusif karena keeksklusifannya dalam penyediaan fasilitas – fasilitas yang disediakan cenderung cukup terjangkau, bebas hambatan dan pada jalan tol Semarang – Banyumanik. Kemudian untuk mendapatkan pelayanan sosial yang cukup mahal seperti fasilitas olah raga, kesehatan maupun pendidikan. Kegiatan ekonomi, hanya menyediakan lapangan kerja dengan skill tertentu dan terbatas, sedangkan mereka yang bergerak di sektor informal sangat dibatasi perkembangannya.

Perencanaan dan perancangan wilayah yang awal mulanya adalah kawasan yang dibangun sebagai kawasan tepi pantai dengan lahan permukiman yang nyaman, aman dan tertib dengan lingkungan yang hijau. Namun sekarang telah mengalami pergeseran menjadi permukiman yang mengarah ke perencanaan bagi mereka yang bermodal cukup dengan penggunaan lahan yang efisien dan intensif; untuk perumahan, namun untuk taman – taman semakin berkurang. Sangat menarik sekali dari segi bisnis karena sudah terlebih dahulu mampu membangun image di masyarakat bahwa kawasan Puri Marina, Puri Anjasmoro, Semarang Indah maupun Tanah Mas merupakan kawasan tepi pantai yang eksklusif, dengan lingkungan hijau dan aman, tertib, bersih namun kenyataannya sekarang permukiman itu terbangun sangat jauh berbeda; sehingga dikhawatirkan image masyarakat terhadap kawasan ini akan berubah yang pada akhirnya akan mempengaruhi minat masyarakat untuk tinggal / bermukim pada kawasan yang mewah hanya bagi golongan menengah keatas. Sehingga akan menyebabkan daya tarik hunian pada kawasan perumahan tepi pantai akan menjadi kurang diminati baik bagi penghuni Semarang Barat –

Utara maupun kota Semarang sekitarnya. Oleh karena itu para pengembang sangat berminat untuk mengembangkan kawasan ini sebagai kawasan yang memiliki aksesibilitas serta fungsi dan potensinya untuk dikembangkan menjadi kawasan pariwisata dan jasa.

3.6.2. Perkembangan Ekonomi, Sosial dan Budaya

Perkembangan non fisik yaitu ekonomi, sosial dan budaya bagi komunitas penghuni yang menetap di kawasan permukiman tersebut nampak belum dapat dikatakan terbentuk pengembangan kesejahteraan penghuni kawasan tepi pantai di kota Semarang yang sangat beragam antara lain: ada yang bermata pencaharian sebagai petani nelayan, buruh, pengusaha industri, buruh bangunan, pedagang, usaha angkutan, PNS / ABRI atau pensiunan dan usaha lain.

Pengembangan ekonomi dari kegiatan perdagangan dan jasa merupakan satu kegiatan penunjang di wilayah Semarang Barat – Utara (BWK III) yang aktifitasnya berupa perdagangan terkonsentrasi di pasar Karangayu; sepanjang Jl. Hasanuddin dan Jl. Madukoro. Pasar Karangayu yang memiliki jangkauan pelayanan sekota Semarang (setelah pasar Johar dan Bulu). Kegiatan ekonominya memiliki kecenderungan perkembangan linier sepanjang Jl. Jend. Sudirman.

Perdagangan dan jasa yang ada di wilayah tersebut dibagi menjadi menjadi dua yaitu kegiatan perdagangan pasar, ruko (kios dan toko) dan warung makan. Untuk kegiatan jasa berupa kopra, hotel atau losmen dan Bank. Pada tahun 1998 kegiatan perdagangan mencakup kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara terdapat sejumlah 1.965 buah bangunan, sedangkan kegiatan jasa terdapat sebanyak 41 buah (rinciannya: pasar 3 buah, ruko/toko/kios – restorasi) di Blok Kuningan sebanyak 91 buah bangunan.

Ditinjau dari perkembangan kualitas penduduk dengan pertumbuhan penduduk / penghuni kawasan semakin meningkat. Pada tahun 1994 penghuni kawasan dominan

bermata pencaharian sebagai buruh industri sebanyak 41.141 jiwa, sedangkan pada tahun 1998 sampai dengan 2002 penghuni yang bekerja pada sektor formal dan informal sebanyak 76.892 jiwa; disektor jasa (informal) yaitu sebagai buruh industri dan buruh bangunan terdapat sebanyak 8.046 jiwa; yang ada di Blok Krobokan dan Panggung Lor sebanyak 5.094 jiwa, di Bandarharjo merupakan basis jasa bangunan terdapat sebanyak 1.717 jiwa, sebaliknya di Tanjung Mas terdapat sebanyak 16.397 jiwa sebagai buruh industri dan buruh bangunan (lihat lampiran Tabel Data 3 – 8).

Perkembangan kesejahteraan dengan daya dukung alamiah yaitu adanya kenyamanan dan rasa aman karena:

1. Secara visual fungsional kawasan hunian sebagai kawasan pantai yang sudah terbentuk, baik fasilitas wilayah maupun kawasannya yang sudah lengkap dengan kualitas yang sudah nampak serta sudah mendapatkan hasil secara bisnis di era basic ekonomi yang moderen yaitu sebagai kawasan jasa, namun sebagian besar penduduk aslinya masih bekerja di kota induk atau di kawasan Semarang Metropolitan dan sekitarnya.
2. Tingkat hunian di kawasan tepi pantai sampai saat ini baru mencapai 40 – 50% dari hunian yang terbangun, sudah dimiliki dan yang dihuni sehingga sebagian mempunyai devisi management kawasan sendiri (*Town Management Devition / TMD Kawasan*). Untuk angka *density* terbesar di wilayah kawasan hunian tepi pantai kota Semarang berada di Blok Dadapsari sebesar 10,22 %, sedangkan pertumbuhan terendah ada di Kelurahan Tambakharjo sekitar 1,82 %.

Kondisi ini mencerminkan kecenderungan minat masyarakat memiliki rumah di permukiman itu lebih besar karena pertimbangan investasi properti lebih dominan dari pada untuk ditempati / dihuni sebagai rumah tinggal. Dengan demikian rendahnya tingkat hunian di kawasan tepi pantai menunjukkan bahwa sampai tahun 2003 belum berkembang.

3. Komunitas kawasan tepi pantai cukup beraneka ragam atau heterogen namun tidak seimbang, homogen dalam strata sosial yaitu menengah ke atas, yang didominasi bagi masyarakat dengan kultur serta kebudayaan tertentu menurut strata sosialnya masing – masing. Hal ini kelihatan pada pola kehidupan dan penghidupan penduduk kawasan hunian tersebut. Perkembangan kativitas budaya dan agama para penghuni serta kegiatan kemasyarakatan terlihat merupakan suatu perkembangan sosial budaya yang semakin meningkat, mereka mempunyai semangat beragama terbukti dengan adanya tingkat peyediaan serta penyebaran sarana ibadah sejak tahun 1998 – 2003 mayoritas penduduk beragama Islam sebanyak 215.582 jiwa yang membaaur dengan masyarakat lingkungannya tetapi pertumbuhan budaya serta agama yang dianut di kawasan hunian secara keseluruhan mereka beragama Katolik sebanyak 24.554 jiwa dan Kristen Protestan sebanyak 22.878 jiwa, yang beragamna Hindu sebanyak 4.010 jiwa, sedangkan yang beragama Budha / Konghucu sebanyak 1.329 jiwa (Sumber data primer kawasan tahun 2003 dari BPS Kec. Semarang Barat).
4. Hubungan dengan masyarakat sekitar diluar kawasan tepi pantai tidak nampak sekali keakrabannya karena selain adanya batas permukiman yang sangat massif (dengan pagar bumi beton, dinding yang berkawat duri dan sebagainya yang cukup tinggi) akan membatasi hubungan antara pemukim di hunian kawasan maupun penghuni permukiman perumahan di kawasan tepi pantai dengan permukiman masyarakat sekitarnya juga tidak adanya hubungan yang intim dengan kelurahan, misalnya sebagai pemerintah setempat, segala urusan penduduk baik yang berhubungan dengan pelayanan pemerintah dilaksanakan serta dilayani oleh *towm management devision*, kawasan tepi pantai semakin memperparah hubungan antar penduduk di wilayah Semarang Barat maupun Utara dengan penduduk sekitar kota Semarang Metropolitan

dan sekitarnya. Kondisi ini akan senantiasa dapat merupakan pemicu timbulnya kerawanan sosial (kriminalitas), ketidaknyamanan bagi kedua belah pihak karena adanya kesenjangan sosial serta eksklusifitas dari penduduk kawasan permukiman itu.

3.6.3. Pengelolaan Kawasan Tepi Pantai

Pengelolaan kawasan ditangani sendiri oleh pengembang (*developer*) Indo Perkasa Usahatama, baik Semarang Indah dan Marina di wilayah Semarang Barat maupun oleh Tanah Mas di Semarang Utara, secara baik dengan dibentuknya di masing – masing blok: *town management devision* (TMD) selaku pengelola yang memakai sistem pengelolaan yang dilaksanakan sangat baik sehingga kawasan menjadi lebih teratur dan lebih tertib, penduduk terlayani dengan lebih baik; sehingga kebersihan dan keamanan terjaga dengan baik, kawasan menjadi lebih eksklusif; misalnya memberikan persetujuan pada setiap perijinan yang dilaksanakan TMD bagi para penghuni kawasan mencapai 60 % terlayani dengan baik, ijin membangun (IMB), merubah *design* sebelum disetujui oleh pemerintah terlebih dulu dapat direkomendasi melalui TMD.

Demikian pula perijinan kegiatan penghuni, privatisasi maupun lingkungan; pelayanan publik sekitar 80 %. Hal ini merupakan kelancaran tugas penyediaan dan pengelolaan kawasan. Pegelolaan air bersih, limbah dan sampah, pelayanan pengaduan para penghuni kawasan hampir mencapai 95 % dapat terselesaikan (urusan KTP, kartu keluarga dan surat – surat penting lainnya).

Penjagaan keamanan dalam satuan pengamanan kawasan tepi pantai, demikian juga dengan adanya *home care units* dimana jasa yang terselenggarakan dan dan perbaikan pemeliharaan rumah penghuni setiap saat memerlukan perbaikan dan pemeliharaan 99,5 % dapat terselesaikan dengan baik.

Berbagai aspek sosial yang ditangani oleh TMD dengan baik menimbulkan kesan seakan - akan pengelolaan kawasan tepi pantai memiliki otoritas sendiri dalam mengelola wilayahnya. Hal ini nampak dari ketidakmampuan pemerintah kota Semarang dalam mengontrol kegiatan serta beraneka ragam aturan yang dikeluarkan oleh pengelola kawasan tepi pantai tadi, malahan kadang – kadang ada aturan yang bertentangan dengan peraturan pemerintah (Undang – undang No. 24 / 1992 mengenai Tata Ruang dan Tata Guna Lahan).

Pada saat ini jumlah penduduk yang dilayani memang masih sedikit dan menurut persepsi atau tanggapan penduduk penghuni kawasan tepi pantai masih mampu melayani pengaduan penghuninya secara baik dan profesional. Tetapi dengan semakin bertambahnya penduduk karena memiliki daya tarik hunian serta faktor – faktor betah tinggal di kawasan penduduk semakin banyak serta semakin kompleks permasalahan yang timbul: Masih mampukan pengelolaan kawasan tepi pantai melayani penduduknya sendiri ? Karena bagaimanapun baiknya pengelolaan kawasan disana tanpa dukungan dari masyarakat penduduk sekitarnya serta tanpa dibantu oleh perangkat terkecil sekalipun (Kelurahan) dalam setiap cluster maupun dalam komplek perumahan mewah pada akhirnya akan kewalahan untuk melayani pengaduan penduduk bila terjadi masalah di kawasan tepi pantai baik Semarang Barat maupun Utara.

Sementara sebagaimana komposisi penduduk kawasan tepi pantai yang dikelola oleh para pengembang dengan bermacam bentuk dan sistim pengelolaan dalam pelayanan secara heterogen. Komposisi jumlah penghuni sebagian besar menjadi penglajo (*Commuter*) terdapat sebanyak 55,56 % bekerja di kota Semarang, sedang 30 % bekerja di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara; 12 % bekerja di wilayah kota metropolitan Semarang dan sekitarnya. Selain itu 3 % bekerja di luar kota Semarang (ketentuan ini

bersumber pada sensus penduduk 2001) yang dilaksanakan TMD hingga tahun 2003 (sumber data primer dari Ir. Heru Sidharta, selaku *Planning Manager* TMD Indo Perkasa Usahatama Group).


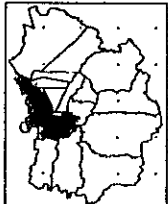
Hingga tahun 2002 prosentase pekerja penghuni kawasan berangsur ansur menurun menjadi 37 % bekerja di kota Semarang, 46 % bekerja di lingkungan kawasan tepi pantai, sedang 13,5 % bekerja di wilayah Kedungsepur, 4 % diluar kawasan tepi pantai tetapi masih dalam lingkungan kota Semarang

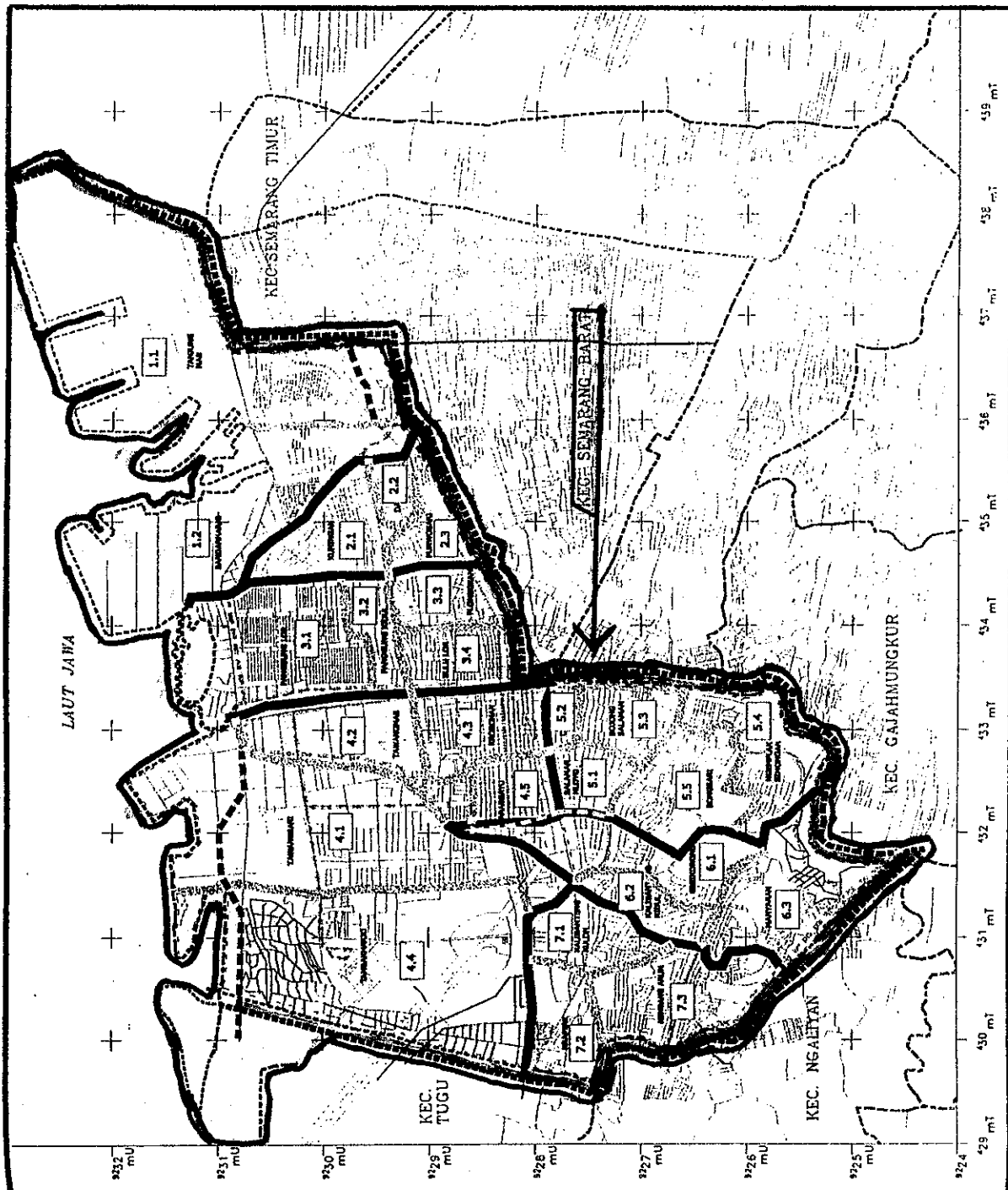
Pembangunan kawasan baru yang dibangun berdasarkan mekanisme pasar perkembangannya sangat dipengaruhi oleh pasar potensial atau adanya minat masyarakat untuk menetap di Kota Semarang, dengan kemampuan developer untuk meningkatkan daya saing maupun memberi keuntungan bagi masyarakat agar menarik minat betah tinggal dan mau menetap di kawasan hunian tepi pantai di Kota Semarang

Komunitas kawasan tepi pantai yang dibangun oleh para pengembang cukup beraneka ragam / heterogen namun tak seimbang. Homogenitasnya serta sosialisasi kehidupan tingkat menengah ke atas didominasi oleh masyarakat yang kultur budayanya tertentu dan strata sosial tertentu. Adanya sistim polder dibangun dengan mengelilingi daerah tersebut dengan tanggul / talud untuk melindungi lokasi itu dari banjir dan muka air sungai. Daerah itu sendiri dibiarkan pada elevasi asalnya atau sedikit ditinggikan.

Dengan demikian suatu daerah yang tertutup dari air dibangun untuk mencegah air masuk kepermukiman / kawasan tepi pantai tersebut. Air yang masuk ke dalam daerah tersebut dari hujan dan limbah dipompa keluar dengan menggunakan sasiun-stasiun pompa besar, yang memiliki kapasitas cukup untuk mengeringkan daerah di dalam polder dan *sistem land fill* yang dijelaskan pada gambar 2.2. Elemen-elemen yang harus ada di dalam polder antara lain :

GAMBAR 3.3 WILAYAH STUDI PENELITIAN SEMARANG BARAT- UTARA

 <p>MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG</p>	
<p>TESIS</p>	
<p>KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN PADA PERUMAHAN KAWASAN TEPI PANTAI</p>	
<p>PETA</p>	
<p>RENCANA PEMBAGIAN BLOK</p>	
<p>KETERANGAN</p>	
<p>— : Batas kelurahan</p>	<p>— : Jalan</p>
<p>— : Batas kecamatan</p>	<p>— : Sungai</p>
<p>— : Batas Kelurahan</p>	<p>— : Batas Blok</p>
<p>— : Batas blok</p>	<p>— : Batas sub blok</p>
<p>INSET PETA KODE PETA</p>	
<p></p>	<p>PRV 3 - 1</p>
<p>NO. PETA</p>	
<p>V - 2</p>	
<p>SKALA UTARA</p>	
<p>0 400 800 1600 M</p>	
<p>SUMBER TM PENYUSUN ROTIK SEMARANG</p>	





MAGISTER TEKNIK PEMBANGUNAN KOTA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG

TESIS

KAJIAN DAYA TARIK HUNIAN
PADA PERUMAHAN KAWASAN
TEPI PANTAI

PETA

LOKASI PENELITIAN KAWASAN
PERUMUKAN TEPI PANTAI

Legenda :



Batas Kecamatan



Batas Kelurahan



Jalan



Sungai



Lokasi Penelitian

SUMBER

BAPEDA KOTA SEMARANG

SKALA



No. Gambar

05



LAUT JAWA

KAB.
KENDAL

KAB. KENDAL

KAB. DEMAK

KAB. SEMARANG

BAB IV

ANALISIS FAKTOR DAYA TARIK KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT - UTARA

Bab ini merupakan pembahasan analisis penelitian, meliputi analisis persepsi penghuni terhadap faktor-faktor daya tarik kawasan tepi pantai yang mempengaruhi perkembangan kawasan hunian. Pendekatan studi faktor daya tarik hunian terhadap perkembangan kawasan tepi pantai, untuk memperoleh hasil analisis yang meliputi faktor non – fisik yaitu faktor budaya, faktor sosial, ekonomi, investasi properti dan eksklusivitas; kemudian faktor fisik kawasan yaitu faktor infrastruktur, faktor lingkungan, lokasi dan aksesibilitas serta faktor kondisi visual – fisik kawasan.

Pengambilan sampel responden Penghuni perumahan dilakukan dengan *Stratified Random Sampling* dibagi-bagi dalam setiap lapisan diambil secara acak (Singarimbun dan Effendi, 1995 : 163-164). Dalam hal ini stratifikasi dilakukan menurut jenis tipe-rumah, yaitu Tipe Hunian Besar / Mewah ($T > 400$), hunian menengah ($150 < T < 400$), tipe hunian kecil ($T > 150$). Jumlah sampel yang digunakan: Analisa deskriptif kuantitatif dengan metode analisa Crosstab, Chi – Square dan Koefisien Kontingensi yang didukung dengan analisa kualitatif deskriptif.

4.1. Faktor Daya Tarik Non Fisik yang berpengaruh pada Perkembangan Kawasan Tepi Pantai

4.1.1. Faktor Daya Tarik Budaya di Kawasan Tepi Pantai

Indikator dari faktor daya tarik hunian ditinjau dari perkembangan kebiasaan budaya kawasan adalah bila di kawasan permukiman / hunian tepi pantai Semarang Barat – Utara yang dibangun oleh developer, sudah terbentuk komunitas yang heterogen serta

seimbang, baik keseimbangan dalam perpaduan antara kebiasaan dan faktor alami budaya penghuni yaitu strata atau struktur sosial dan ekonomi yang heterogen antara penduduk asli kawasan dan pendatang dari daerah lain.

Dari hasil uji Chi Square dapat dilihat nilai Asimptot signifikan atau α (alfa) hitung, sehingga mendapatkan tanggapan penghuni dengan sub variabelnya yaitu:

TABEL IV.1
NILAI α HITUNG DAYA TARIK HUNIAN PADA FAKTOR BUDAYA

No.	Faktor Daya Tarik Non Fisik Budaya	CROSSTAB						
		TIPE	LAMA	ETNIS	AGAMA	GAJI	TUJUAN	BETAH
		α	α	α	α	α	α	α
1.	Keberadaan teman / saudara dng. latar blkg. sama dlm satu kawasan	0,200	0,001	0,418	0,963	0,171	0,101	0,168
2.	Faktor Budaya (Komunitas seimbang)	0,085	0,113	0,217	0,714	0,004	0,125	0,022

Sumber: Data Analisis Primer Kawasan Tepi Pantai, 2003

4.1.1.1. Kultur Budaya Penghuni Kawasan

Berdasarkan data empiris jumlah penghuni Kawasan Tepi Pantai etnis Cina sebanyak 66,7 %, sedang 25,28 % etnis Jawa / Sunda, 4,3 % etnis Sumatra, 2,2 % etnis -- etnis dari Indonesia Timur dan 2,2 % lainnya merupakan etnis Indonesia bagian tengah.

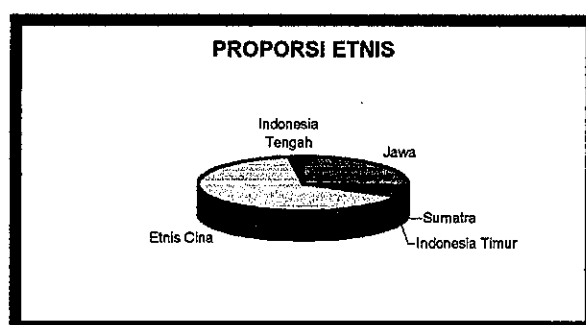
Keadaan ini sesuai dengan hasil analisis mayoritas dari latar belakang budaya para tetangga satu cluster yaitu 73,1 % yang menyatakan tetangganya memiliki latar belakang yang sama kebiasaan dan budayanya, sedangkan 26,9 % (lihat Tabel lampiran C.1) menyatakan bahwa satu cluster tetangga yang tidak mempunyai latar belakang budaya yang sama. Hasil analisa ini adalah kegiatan kebudayaan yang telah diselenggarakan oleh TMD Kawasan Tepi Pantai mendapatkan 78,5 % (lihat Tabel lampiran C.2) dari berbagai aktifitas kebudayaan yang terbiasa menyatakan pernah melaksanakan kegiatan kebudayaan yang sesuai / sama latar belakang budayanya.

TABEL IV.2
PROPORSI SUKU BANGSA PENGHUNI KAWASAN TEPI PANTAI

ETNIS	FREKWENSI	%
Jawa	24	25,8
Sumatra	4	4,3
Indonesia Timur	2	2,2
Etnis Cina	61	65,6
Indonesia Tengah	2	2,2
Total	93	100,0

Sumber data: Hasil analisa data primer, 2003

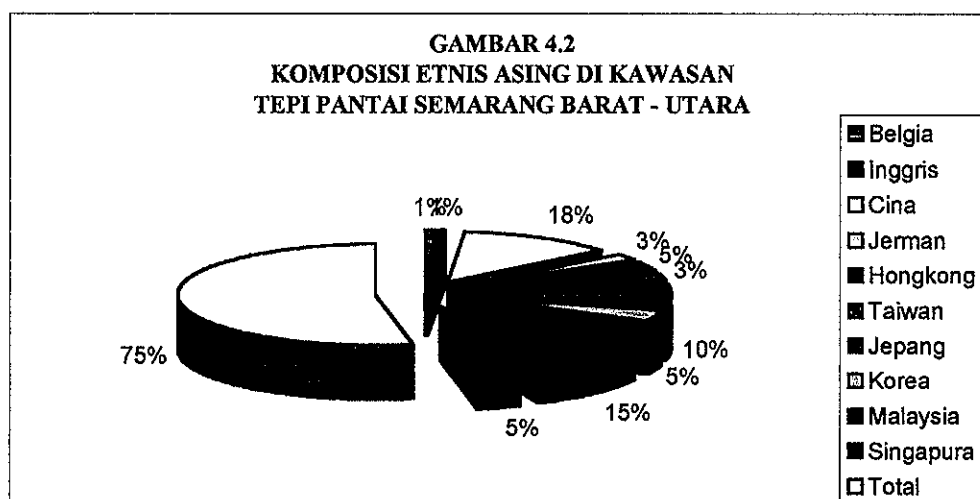
GAMBAR 4.1
PROPORSI SUKU BANGSA PENGHUNI KAWASAN TEPI PANTAI



Persepsi penghuni kawasan dari berbagai etnis terhadap pengaruh kultur budaya bagi perkembangan kawasan tepi pantai dapat dilihat TABEL: IV.1, hasil analisis tabulasi hasil silang antara etnis dan faktor budayanya; menunjukkan nilai α hitung = 0,217 ($> \alpha$ hasil penelitian). Hasil ini menunjukkan bahwa persepsi semua penghuni cenderung sama kebiasaan budaya yang seimbang kurang mempengaruhi perkembangan kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Kecenderungan ini ditunjukkan dari hasil analisisnya yaitu 57,9 % menyatakan dari pengaruh teman / saudara yang berlatar belakang sama ikut menentukan minat mereka untuk betah tinggal di kawasan tepi pantai.

Perkembangan kawasan ditinjau dari faktor kulturalnya, menghasilkan analisa: bahwa penghuni kawasan memiliki etnis / kultur budaya yang cukup beragam, walaupun terdapat mayoritas, tetapi semua etnis memperoleh perlakuan yang sama dalam mengembangkan adat kebiasaannya. Hal ini kelihatan pada keberagaman penghuni

kawasan tepi pantai dimana 89 % adalah warga negara Indonesia, 11 % adalah warga negara asing dengan komposisi sebagai berikut: 1 % warga Inggris, 1 % warga Belgia, 18,5 % Cina, 3 % Jerman, 5 % Hongkong, 3,5 % Taiwan, 10 % Jepang, 5 % Korea, 15 % Malaysia dan 5 % Singapura, yang kesemuanya merupakan penghuni kawasan tepi pantai pendatang dari luar negeri yang menetap di semua wilayah real estate mencakup Perumahan Puri Anjasmoro, Puri Marina dan Tanah Mas.



Sumber: Hasil sensus TMD Kawasan Tepi Pantai, 2003

4.1.1.2. Agama yang Dianut Penghuni Permukiman Kawasan Tepi Pantai

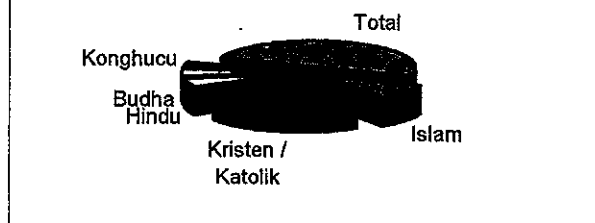
Dari hasil analisis data agama yang dianut penghuni kawasan tepi pantai maka didapatkan 50 % penghuninya beragama Kristen (Kristen dan Katolik), 10,5 % beragama Budha, 10 % Hindu, 20 % Islam, dan Konghucu 9,5 % (lihat Gambar dan Tabel 4.3). Kondisi ini memperlihatkan bahwa di kawasan tepi pantai tersebut mayoritas beragama Kristen. Sedangkan Islam hanya sepertiga dari total keseluruhan penghuni permukiman.

TABEL IV.3
PROPORSI AGAMA YANG DIANUT OLEH PENDUDUK HUNIAN

Sumber: Data Analisis Primer 2003

Agama	Frekwensi	%
Islam	18,5	20
Kristen / Katolik	49	50
Hindu	10,5	10
Budha	9	10,5
Konghucu	6	9,5
Total	93	100,00

GAMBAR 4.3
PROPORSI PENGANUT AGAMA DI
HUNIAN KAWASAN TEPI PANTAI



Dari data sekunder dihasilkan sensus TMD Kawasan Tepi Pantai mengenai jumlah penghuni yang beragama Islam 20 %, yang Kristiani 50 %, Hindhu 30 %, Budha 10, 5 % dan Konghucu 9,5 %. Maka dari hasil analisis data primer dan data sekunder tampaklah agama yang dianut oleh penghuni berkomposisi cukup seimbang.

Pada rumah ibadah yang berada di kawasan antara lain Gereja, Masjid dan Vihara. Sedangkan dari hasil wawancara tersedianya tempat ibadah tersebut murni dari swadaya penghuni Hunian Kawasan Permukiman Tepi Pantai. Adapun Gereja Kristen maupun Katolik yang berada di apartemen dan ruko baik di Puri Marina, Anjasmoro, Semarang Indah maupun Tanah Mas menempati lahan yang disediakan oleh kawasan. Sedangkan tempat ibadah penghuni yang beragama Islam, dengan gotong royong telah membangun sendiri dengan memanfaatkan lahan atau merenovasi dan merehab dalam arti membesarkan ruang bangunan masjid, di Masjid milik penduduk asli sekitarnya. Hal demikian menandakan bahwa kawasan tepi pantai melalui pengelola TMD masih belum menyediakan atau mendirikan masjid sendiri dan sampai saat ini untuk agama lainnya (Vihara) masih dalam perencanaan. Namun lahan untuk pendiriannya telah dipersiapkan oleh developer kawasan tepi pantai.

Dari hasil analisa penghuni yang beragama Islam dan Hindhu maupun Budha kebanyakan menyatakan belum pernah mengadakan kegiatan keagamaan bersama

penghuni kawasan tepi pantai secara keseluruhan bersama – sama. Penghuni yang beragama Kristen dan Katolik menyatakan pernah bersama; sehingga nampak adanya kesenjangan dalam kegiatan keagamaan maupun ketersediaan tempat ibadah antara yang minoritas dan mayoritas. Hasil wawancara mengenai tersedianya tempat ibadah (rumah ibadah) murni dari swadaya para penghuni kawasan, sekalipun Kristiani mayoritas dimana kebanyakan yang tinggal di Marina Park, Hotel Grand Hill dan sekitar Puri Anjasmoro.

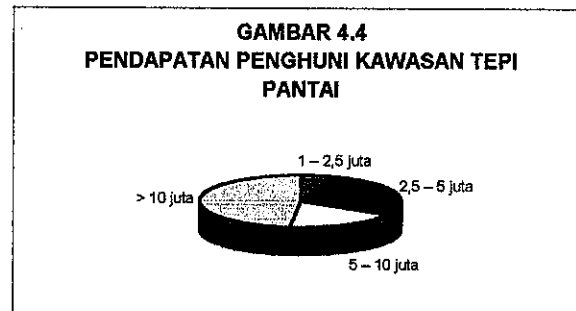
4.1.1.3. Stratifikasi Sosial Masyarakat di Kawasan

Dari hasil analisis klasifikasi sosial atau stratifikasi sosial antara penghuni kawasan tepi pantai pada Tabel 4.4 terlihat bahwa sebagian besar penghuninya memiliki penghasilan yang berbeda setiap bulannya yang terinci sebagai berikut: yaitu antara lain di atas 10 Juta rupiah yaitu sebesar 48,4 % sedangkan yang berpenghasilan perbulan yang dimiliki penghuni paling rendah adalah 1 – 2,5 juta rupiah yaitu sebanyak 5,4 %, yang penghasilannya antara 2,5 – 5 juta rupiah ada 28 % sedangkan yang 5 – 10 juta rupiah ada 18,3 %. Dari hasil penelitian tentang proporsi struktur pendapatan penghuni kawasan tepi pantai diatas merupakan temuan baru tentang kondisi masyarakat yang mempunyai taraf penghidupan yang sangat baik.

TABEL IV.4
PROPORSI STRUKTUR PENDAPATAN PENGHUNI KAWASAN TEPI PANTAI

Penghasilan (Rp)	Frekwensi	%
1 – 2,5 juta	5	5,4
2,5 – 5 juta	26	28,0
5 – 10 juta	17	18,3
> 10 juta	45	48,4
Total	93	100,00

Sumber : Hasil analisa data primer, 2003



Berdasarkan data sekunder di atas dari sensus TMD Kawasan Tepi Pantai 2003 pendapatan penghuni hunian kawasan < 5 juta ada sebesar 52 %, yang sebesar antara 5 – 10 juta sebanyak 27 % sedangkan 10 – 25 juta sebanyak 12 % dan selebihnya 25 juta sebanyak 8 %. Dari komposisi data primer 2003 tersebut serta data sekundernya nampak bahwa pendapatan penghuni di kawasan permukiman hunian tepi pantai cukup beragam dan seimbang menurut komposisi adalah 1 : 3 : 6 sekalipun dengan pendapatan penghuni yang paling kecil yaitu di bawah 5 juta rupiah. Maka dari hasil analisis perhitungan di atas menunjukkan bahwa pada kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara merupakan kawasan yang hanya menerima penghuni yang berstrata sosial menengah ke atas dengan penghasilan rata – rata paling rendah perbulan yaitu antara satu juta rupiah.

4.1.1.4. Faktor Budaya Penghuni (Komunitas Berimbang) bagi Perkembangan Kawasan Tepi Pantai

Dari hasil analisa data empiris persepsi ataupun tanggapan penghuni kawasan bahwa kawasan tepi pantai, perlu memiliki komunitas budaya serta struktur sosial yang beraneka ragam namun berimbang, sehingga menjadi faktor yang menentukan bagi mereka (penduduk kawasan hunian / permukiman tepi pantai) untuk betah tinggal di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil survey dan penelitian di lapangan, maka persepsi responden terhadap faktor budaya (komunitas yang berimbang) penghuni kawasan tepi pantai dapat dikompilasi sebagai berikut: 5,4 %

menyatakan sangat menentukan; 9,7 % menentukan, sedangkan 14 % cukup menentukan; yang 43 % kurang menentukan tetapi 28 % lainnya menyatakan tidak menentukan.

TABEL IV.5
DAYA TARIK FAKTOR BUDAYA

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	5	5,4
Menentukan	9	9,7
Cukup menentukan	13	14,0
Kurang menentukan	40	43,0
Tidak menentukan	26	28,0
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisa Data Primer 2003



Guna lebih meyakinkan dan mengetahui persepsi penghuni sesuai dengan tipe rumah yang dihuni, dilakukan analisis chi – square dan koefisien kontingensinya dengan tipe hunian yang jumlah penghuninya dimana penghuni yang berjumlah 50,50 % tergolong mewah dan 35,50 % menengah menjadi faktor yang menentukan .

TABEL IV.6
FAKTOR BUDAYA KAWASAN TEPI PANTAI

Tipe Rumah	Persepsi Penghuni terhadap Faktor Budaya Kawasan Tepi Pantai sebagai Komunitas Berimbang					Jumlah
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Kurang menentukan	Tidak menentukan	
kecil	4,3	6,45	8,60	25,8	5,4	50,50
menengah	1,1	3,25	5,4	9,70	16,10	35,50
besar				3,2	2,20	5,40
apartemen				4,3	4,30	8,60
Jumlah	5,4	9,70	14,00	43,0	28,00	100,0

Sumber: Hasil analisa data primer, 2003

Untuk mengetahui persepsi penghuni sesuai dengan tipe hunian / permukiman tepi pantai, dilakukan analisis Chi Square dan Koefisien Kontingensi. Maka hasil analisisnya sebagai berikut: dari hasil perhitungan tabulasi silang menunjukkan bahwa hubungan variabel persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah yang ditinggali terhadap faktor daya tarik budaya (komunitas yang berimbang) mempunyai nilai X^2 hitung = 19,131 dengan taraf signifikansi sebesar 0,085 sedangkan nilai X^2 Tabel ($df = 12$) ada sebesar 18,549 (lihat lampiran C. 5). Untuk mengingat nilai Chi Squarenya (X^2 Hitung) lebih besar dari X^2 Tabel ($19,131 > 18,549$) maka dapat dinyatakan antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan, artinya semakin besar / tipe rumahnya mewah, mempunyai daya tarik budaya (komunitas berimbang) tidak menjadi faktor yang menentukan minat mereka untuk betah tinggal di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Sehingga nilai Koefisien Kontingensi 0,413 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah. Maka persepsi penghuni terhadap faktor Budaya kawasan tepi pantai sebagai komunitas yang berimbang dengan jumlah penghuni tipe kecil sebanyak 50,50 % sedangkan penghuni tipe menengah 30,50 % merupakan hunian yang dominan terhadap kawasan dari pada hunian yang menempati tipe rumah mewah / besar yang hanya 5,40 % sedangkan penghuni apartemen 8,60 %. Persepsi penghuni terhadap Faktor Budaya pada tipe rumah menengah 35,50 % dan penghuni rumah tipe mewah sebanyak 50,50 % mempunyai persepsi sangat menentukan dibandingkan dengan hunian yang hanya 8,60 % di apartemen dan 5,40 % di rumah tipe mewah / besar.

Rangkuman hasil analisis persepsi penghuni terhadap variabel budaya kawasan:

- ◆ Kawasan Tepi Pantai kota Semarang memiliki penghuni dengan latar budaya yang sangat beragam, baik ditinjau dari segi etnis, kewarganegaraan maupun agama yang

dianutnya dengan mayoritas penghuni mempunyai kultur budaya dan etnis Cina serta yang beragama Kristen, semua penghuni menyatakan pernah melaksanakan tata cara kegiatan kebudayaan bersama penghuni Kawasan Tepi Pantai dengan penuh kesadaran masing – masing blok maupun wilayah RT / RW terutama keeratan hubungan mereka, para penghuni untuk tipe menengah dan kecil pada kawasan permukiman tepi pantai.

- ◆ Dari hasil penelitian penulis mengkomposisikan penghasilan penghuni yang mempunyai penghasilan rendah, menengah dan atas adalah 5,4 %: 28,0 %: 18,3 %: 48,4 % dengan kriterianya berpenghasilan: 1 – 2,5 juta sebagai penghuni berpenghasilan rendah, yang berpenghasila 2,5 – 5 juta sebagai golongan cukup, yang berpenghasilan 5 – 10 juta sebagai golongan menengah sedangkan yang berpenghasilan lebih dari 10 juta sebagai golongan atas. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa pada kawasan tepi pantai merupakan komunitas hunian yang berimbang ditinjau dari stratifikasi sosialnya. Jika kriteria penghuni yang berpenghasilan rendah sesuai dengan standar upah minimum regional (UMR) kota Semarang yaitu antara Rp. 300.000 – 450.000 maka dikatakan bahwa kawasan tepi pantai merupakan hunian yang homogen karena memiliki penghuni (berpenduduk) dengan strata sosial menengah keatas. (Sumber: SK Menaker No. Kep. 226 / Men / 2000 in heren SK Gub. Jateng No. 561 / 65 A / 2000 tentang penentuan UMR untuk Kab. / Kota pada tahun 2001).
- ◆ Daya tarik faktor budaya dengan adanya komunitas yang beimbang bukan merupakan daya tarik yang menentukan bagi mereka untuk memilih betah tinggal / menetap di kawasan tersebut. Padahal menurut kajian literatur (Gollany, 1976: 271) adanya keseimbangan yang heterogen yang ditunjukkan atas adanya komposisi yang beraneka ragam budaya tercermin dari adanya perbedaan agama, latar belakang etnis serta strata sosial yang membuat kawasan tepi pantai sebagai satu kawasan yang menarik /

mengundang untuk memilih (*attractive place*) pada permukiman kawasan tepi pantai. Fenomena ini merupakan hal yang menarik baik ditinjau dari tingkat hunian, pengembang perkembangan kawasan permukiman yang cukup pesat, dari tahun 1986 sampai sekarang jumlah penduduk (KK) sebanyak 59.698 buah rumah atau sejumlah 298.490 jiwa penduduk kawasan tepi pantai Semarang Barat -- Utara.

4.1.2. Faktor Sosial (Kedekatan Interaksi Sosial)

Adanya indikator perkembangan non-fisik yang ditinjau dari faktor sosial satu kawasan apabila kawasan tersebut merupakan *a social proximity community*. Kemudian konsep ini ditandai adanya kehidupan masyarakat yang sebagai komunitas yang jarak interaksi sosialnya sangat intim (*social proximity*). Demikian juga kaitan keintimannya antara penghuni di kawasan tersebut dapat dilihat seberapa banyak tetangga yang dikenal dalam satu cluster / bertetangga dan kenyamanannya dalam hubungan antar keluarga, juga kepekaan atau kepedulian sosial antar penghuni apakah ada keintiman di kawasan tersebut serta seberapa jauh faktor yang menentukan dari interaksi sosial di kawasan, menjadi faktor daya tarik hunian sehingga mempengaruhi perkembangannya. Hasil uji Chi Square yang telah dapat diketahui menunjukkan taraf signifikansi atau α hitung dapat terlihat sebagai tanggapan penghuni dengan sub variabel faktor daya tarik sosial (kedekatan sosial). (Lihat Tabel 4.7) sebagai berikut:

TABEL IV.7
NILAI α HITUNG DAYA TARIK FAKTOR SOSIAL / KEDEKATAN SOSIAL

No.	Faktor Daya Tarik Non Fisik Sosial	Crosstab			
		Tipe	Lama	Tujuan	Betah
		α	α	α	α
1	Kenyamanan Bertetangga	0,002	0,077	0,011	0,018
2	Kondisi Interaksi Sosial yang Sesuai	0,001	0,101	0,058	0,086
3	Ruang Lingkup Interaksi	0,011	0,021	0,008	0,035
4	Faktor Keintiman Sosial	0,000	0,260	0,024	0,290

Sumber: Hasil Analisis Data Primer 2003

4.1.2.1. Interaksi Sosial dengan Penghuni Satu Cluster

Hasil analisa data empiris yang diperlihatkan pada tabel 4.5 penghuni kawasan yang mengenal tetangga antara 3 – 5 orang tetangga terdapat sebanyak 35,5 %; yang mengenal tetangga antara 5 – 10 orang tetangga sebanyak 32,3 % dan yang 6,5 % tidak mengenal tetangga, 17,5 % hanya mengenal tetangga sebelah, sedangkan yang 8,3 % mengenal hampir semua tetangga mereka. Pada Tabel 4.8 terlihat frekwensi kenal tetangga satu cluster dapat dilihat sebagaimana tabel (tetangga yang dikenal dalam satu cluster).

TABEL IV.8
TETANGGA YANG DIKENAL DALAM SATU CLUSTER

Tetangga yang dikenal	Frekwensi	%
Tidak ada yang kenal	6	6,5
Hanya kenal tetangga sebelah	17	17,5
Kenal antara 3-5 orang	33	35,5
Kenal antara 5-10 orang	30	32,3
Hampir kenal semua	7	8,3
Total	93	100,0

Sumber: Hasil analisa data primer 2003 Kawasan Tepi Pantai

Kondisi ini memperlihatkan kurangnya interaksi sosial penghuni kawasan dalam satu cluster yang bisa terjadi pertama karena terbentuknya komunitas kawasan yang relatif masih baru (mulai dibangun tahun 1999) sehingga ikatan kepertetanggaan belum terbina sepenuhnya dengan baik; yang kedua adanya ciri masyarakat perkotaan kebanyakan penghuni merupakan pasangan yang bekerja / keduanya berkarir sehingga jarang memiliki waktu luang; ketiganya tidak adanya ruang sosial atau kesempatan tempat untuk berbicara seperti taman lingkungan yang menumbuhkan rasa kebersamaan, saling mengenal antara penghuni; dan keempat tidak adanya sarana sosial serta ikatan warga dalam satu perangkat RT / RW di lingkungan hunian cluster maka disana tidak ada motor penggerak yang dapat menciptakan keintiman bertetangga satu sama lain di kawasan permukiman tepi pantai tersebut, sehingga kondisi kawasan bersifat individualistis.

Adanya kekurangan interaksi sosial tersebut yang ditunjukkan pada terjadinya tanggapan penghuni terhadap keintiman interaksi sosial antar penduduk di kawasan hunian / permukiman tepi pantai tersebut hasil analisis menyebutkan 67 % tidak adanya keintiman sosial di kawasan tepi pantai. Kemudian 23 % menyatakan adanya keintiman interaksi sosial yang karena kurang adanya interaksi sosial antar tetangga maka hampir semua keluhan ketidaknyamanan dalam kehidupan bertetangga pada kawasan hunian penyelesaiannya dilayani oleh TMD Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat – Utara.

4.1.2.2. Kenyamanan Kehidupan Bertetangga pada Permukiman Kawasan

Hasil perhitungan Analisa Tabulasi Silang antara tipe rumah, lama tinggal, tujuan membeli rumah (investasi), betah tinggal / kekerasan dengan kenyamanan kehidupan bertetangga telah menunjukkan bahwa hubungan variabel – variabel tersebut terhadap sub faktor kenyamanan kehidupan bertetangga memiliki taraf signifikansi sebesar berturut – turut adalah 0,002; 0,077; 0,011; 0,018 (lihat Tabel 4.6). Begitu juga adanya α Hitung < dari 0,1 maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan. Jadi ada perbedaan yang signifikannya tipe rumah, lama tinggal, tujuan membeli rumah dan betah tinggal dengan persepsi mereka terhadap sub faktor kenyamanan bertetangga:

- ◆ Semakin mewah tipe rumah yang dimiliki oleh penghuni kawasan tepi pantai, maka akan mempunyai persepsi terhadap kenyamanan bertetangga akan semakin minim interaksi sosial diantara mereka dan semakin nyaman. Berbeda dengan penghuni rumah tipe kecil (townhouse) / cluster, yaitu semakin kurang interaksi sosial mereka. Sehingga hal ini akan menimbulkan rasa semakin tidak nyaman yang pada akhirnya mereka masih menginginkan adanya hubungan interaksi yang intim diantara para penghuni di kawasan permukiman / hunian tepi pantai.

- ♦ Sebaliknya semakin lama tinggal dan semakin betah tinggal maka rasa kenyamanan bertetangga semakin besar dan kerasan demikian pula apabila tujuannya membeli rumah di kawasan tepi pantai, disana sebagai tempat tinggal mereka cenderung semakin nyaman.
- ♦ Maka Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,500; 0,441; 0,416; 0,05 sedemikian akan menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup tinggi. (lihat lampiran C –7).

4.1.2.3. Kepekaan dan Kepedulian Sosial Hidup Bertetangga di Kawasan

Jika ditinjau dari kepekaan, kepedulian sosial antar penghuni kawasan dapat dianalisa bahwa kepedulian bertetangga sangat kurang. Karena kurangnya hubungan antar tetangga, sehingga bila terjadi musibah pada tetangganya mereka cenderung hanya sekedar tahu saja. Hal ini bisa dilihat pada Tabel C-8 yang berisi hasil analisis data primer 2003 antara lain: 17,2 % yang datang berkunjung. Kemudian pada Tabel C – 9 berisi data penghuni menawarkan tumpangan pada tetangga bila berpapasan yaitu sebanyak 16,1 % yang dilakukan penghuni kawasan tepi pantai tersebut.

Dilihat dari fitrah manusia sebagai makhluk sosial, kepekaan dan kepedulian yang sangat kurang terhadap tetangga merupakan salah satu penyebab terjadinya keruntuhan hubungan komunal diantara para tetangga baik dalam satu cluster maupun secara keseluruhan wilayah permukiman; serta tidak terbentuknya komunal kawasan, karena masing – masing merupakan individu – individu yang solid atau kebanyakan bersifat individualis yang hanya mementingkan kepentingan mereka sendiri (Irwan Abdulah, 2001:14). Dalam hal ini pengembang dan pengelola kawasan hunian perumahan permukiman tepi pantai (TMD) ikut andil besar dalam membentuk masyarakat permukiman / hunian menjadi individu yang memiliki kepedulian terhadap kehidupan

bertetangga, karena bila tidak ada atau kurang perhatiannya baik mendesain ruang, dan atau sarana untuk mengadakan interaksi sosial dalam lingkup jarak terdekat tidak akan terjadi tujuan pengembang membangun kawasan permukiman yang menarik dan terkenal sehingga banyak diminati oleh konsumen.

4.1.2.4. Ruang Lingkup Interaksi Sosial Penghuni

Berbagai macam hubungan interaksi sosial yang dilakukan penghuni kawasan tepi pantai maka untuk mengetahui ruang lingkup interaksi sosialnya yang dilakukan oleh penghuni hasil analisis tabulasi silangnya diantara mereka yaitu variabel tipe rumah, lama tinggal, tujuan membeli rumah, betah / kerasan dengan ruang lingkup interaksi sosialnya akan menunjukkan: bahwa hubungan variabel tersebut memiliki nilai taraf signifikansi berturut – turut sebesar 0,011; 0,021; 0,008; 0,035 (seperti terlihat dalam Tabel 4.6) dan α Hitung < 0,1 ; artinya ada perbedaan yang signifikan antara penghuni berdasarkan berbagai variabel di atas dengan ruang lingkup interaksi sosialnya yang dilakukan penghuni kawasan tepi pantai antara lain:

- ◆ Penghuni yang bertempat tinggal pada tipe rumah yang semakin kecil memiliki hubungan sosial tidak memandang status, sebaliknya semakin besar dan mewah mereka cenderung berinteraksi terbatas hanya dengan saudara, teman, strata yang sama dan latar belakang budaya yang sama.
- ◆ Pada penghuni yang bertujuan membeli rumah untuk ditempati dimana semakin lama tinggal dan semakin kerasan, mereka semakin cenderung mempunyai hubungan sosial yang tidak memandang status.
- ◆ Hasil perhitungan Nilai Koefisien Kontingensi berturut – turut yang besarnya 0,432; 0,416; 0,469 dan 0,475 akan menyatakan bahwa hubungan antara variabel tersebut masing – masing di atas menjadi cukup lemah.

4.1.2.5. Interaksi Sosial dengan Penduduk Asli sekitar Kawasan Tepi Pantai

Dari interaksi sosial yang dilakukan para penghuni kawasan, dimana penduduk di sekitar kawasan tepi pantai akan terlihat keterlibatan mereka untuk berbaur dengan masyarakat di sekitar kawasan tersebut baik, berhubungan secara langsung maupun tidak langsung yaitu perlunya mengenal penduduk asli secara langsung; secara tidak langsung yaitu dengan adanya pertemuan – pertemuan melalui antar penghuni kawasan tepi pantai dengan masyarakat sekitar kawasan Semarang Selatan dan Semarang Timur.

Hasil analisis menyatakan 62,4 % menyatakan tidak perlu mengenal penduduk asli sekitar kawasan Tepi Pantai dan 76,3 % menyatakan penghuni tidak pernah mendatangi kelurahan sehingga dapat dikatakan bahwa hubungan atau interaksi sosial antara penduduk kawasan dengan penduduk asli sangat minim dan bila mereka mengenal penduduk asli hanya sebatas mengenal pembantu rumah tangganya saja. Hal ini tercermin pula adanya sikap pengembang dalam memisahkan antara penghuni dan penduduk asli yaitu adanya batas wilayah antar wilayah Kawasan Tepi Pantai dengan wilayah luarnya yang dibatasi dengan dinding beton – masif.

Walaupun demikian tingkat kerawanan sosial di kawasan tepi pantai menjadi rendah karena adanya penghuni kawasan menyatakan tidak pernah terjadi kerawanan sosial ada 73,1 % dan 26,9 % menyatakan pernah terjadi kerawanan sosial. Kerawana sosial yang dimaksud biasanya adanya tukang palak (provokator) yang beroperasi di luar cluster permukiman, namun didalam cluster mereka menyatakan tidak pernah terjadi apa – apa; dengan minimnya tingkat kerawanan sosial yang menyebabkan tingkat keamanan menjadi cukup rendah sehingga diperlukannya suatu pengawasan lingkungan di kawasan tersebut terutama di setiap cluster. Pengawasan ini akan lebih efektif bila dilakukan oleh kedua belah pihak yaitu antara pengelola dan penghuni kawasan tepi pantai di kota Semarang.

Untuk mengantisipasi terjadinya kerawanan sosial, pengelolaan kawasan tepi pantai dilaksanakan kegiatan sosial yang melibatkan penduduk sekitar kawasan pada kegiatan rutin seperti adanya acara Ulang Tahun Kemerdekaan RI, Tahun Baru serta ulang tahun kawasan tepi pantai. Hal ini sesuai dengan hasil analisis persepsi penghuni terhadap kegiatan yang dilaksanakan TMD Kawasan Tepi Pantai dalam mengantisipasi kerawanan sosial yaitu 30,1 % menyatakan baik sekali; 34,4 % menyatakan baik; 24,7 % menyatakan cukup baik sedangkan 2,2 % menyatakan kurang baik walaupun yang menyatakan tidak baik / tidak tahu hanya 8,6 % .

TABEL IV.9
KEGIATAN YANG DILAKSANAKAN TMD KAWASAN TEPI PANTAI DALAM MEREKATKAN HUBUNGAN SOSIAL ANTAR PENDUDUK ASLI DAN PENGHUNI KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	28	30,1
Baik	32	34,4
Cukup baik	23	24,7
Kurang baik	2	2,2
Tidak baik / tidak tahu	8	8,6
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisis Data Primer 2003

4.1.2.6. Daya Tarik Faktor Sosial (Kedekatan Sosial) bagi Perkembangan Kawasan

Tepi Pantai

Berdasar persepsi penghuni tentang pengaruh faktor sosial terhadap perkembangan di kawasan, dimana dari hasil analisis menunjukkan 67 % penghuni menyatakan tidak adanya keintiman sosial di kawasan tersebut, maka perlu dianalisis seberapa besar daya tarik sosial kawasan tepi pantai (lihat Tabel lampiran C-13) maka hasil analisa data terhadap faktor sosial di kawasan yaitu adanya kedekatan yang intim antara penghuni kawasan dan sekelilingnya yang mempengaruhi perkembangan kawasan sehingga mereka berminat menetap atau berinvestasi di kawasan tepi pantai tersebut; ada 22,6 % menyatakan persepsinya bahwa keintiman sosial sebagai faktor sosial sangat menentukan bagi perkembangan kawasan tepi pantai; yang 33,3 % mempunyai persepsi

menentukan yang 18,3 % menyatakan cukup menentukan dan 4,3 % menyatakan kurang menentukan serta 21,5 % menyatakan tidak menentukan.

TABEL IV.10
PENGARUH DAYA TARIK FAKTOR KEDEKATAN SOSIAL (*SOSIAL PROXIMITY*)

Tipe Rumah	Minat Penghuni terhadap Faktor Daya Tarik Sosial					Total %
	Sangat Menentukan	Menentukan	Cukup Menentukan	Kurang Menentukan	Tidak Menentukan	
Kecil	17,20	20,40	11,80		1,10	50,50
Menengah	5,40	12,90	4,30		12,90	35,50
Besar			1,10	1,10	3,20	5,40
Apartemen			1,10	3,20	4,30	8,60
Total	22,60	33,30	18,30	4,30	21,50	100,00

Sumber: Hasil Analisa Data Primer 2003



Dari hasil Uji Chi Square dan Koefisien Kontingensi sebagai berikut: hasil tabulasi silang menunjukkan bahwa hubungan variabel tipe rumah terhadap faktor interaksi sosial mempunyai Nilai X^2 Hitung = 57,99 dengan taraf signifikansi sebesar 0,000. Sedangkan nilai X^2 Tabel ($df = 12$) sebesar 18,549 (lihat lampiran C-14). Maka nilai chi square (X^2 Hitung) > X^2 Tabel ($57,19 > 18,549$). Maka dapat dikatakan antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan; artinya ada perbedaan yang signifikansinya antar persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan faktor kedekatan interaksi sosial bagi daya tarik hunian / sosial kawasan tepi pantai. Semakin besar tipe rumah persepsi mereka terhadap faktor sosial akan tidak menentukan, sebaliknya bila semakin kecil tipe rumahnya persepsi penghuni terhadap daya tarik sosial yaitu adanya

interaksi yang intim merupakan daya tarik yang menentukan. Hal ini menghasilkan nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,62 memiliki hubungan yang kuat. Sesuai dengan hasil wawancara sebagian besar responden menyatakan minat mereka untuk tinggal di kawasan tepi pantai karena mempunyai jaminan (*privacy*) dari pengembang / developer permukiman kawasan tepi pantai bagi para penghuninya.

Rangkuman hasil analisis persepsi penghuni kawasan tepi pantai terhadap variabel – variabel sosial kawasan adalah sebagai berikut:

- ◆ Pada taraf signifikansi sebesar nol (0,00) serta nilai koefisien kontingensi 0,620 dinyatakan bahwa ada hubungan yang signifikan terhadap persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan faktor budaya penghuni kawasan. Semakin kecil tipe rumah mempunyai persepsi bahwa daya tarik sosial menentukan perkembangan kawasan tepi pantai.
- ◆ Kurang adanya keintiman sosial antara penghuni itu disebabkan oleh adanya:
 - Sempitnya ruang interaksi seperti taman bermain, olah raga yang berskala lingkungan kawasan tepi pantai.
 - Belum terbentuknya komunitas Kawasan Tepi Pantai yang relatif masih muda mulai dibangun beberapa Puri: 1985 – 1995 sehingga ikatan pertetanggaan belum sepenuhnya terbina dengan baik.
 - Menjadi ciri masyarakat perkotaan, kebanyakan penghuni kawasan merupakan pasangan yang bekerja siang dan malam sehingga jarang memiliki waktu luang / kesempatan pertemuan antar penghuni sangat jarang.
- ◆ Perkembangan kawasan sebagai Kawasan Tepi Pantai yang nyaman dimana tempat tinggal maupun tempat berusaha dapat dicapai sedemikian rupa bila para pengembang menciptakan adanya aspek sosial penghuninya yang sangat diperlukan bagi kehidupan

yang berkelanjutan serta perkembangan kawasan pasti akan nampak lebih manusiawi; apabila hal ini tercipta antara penghuninya dengan penduduk asli yang tidak kehilangan rasa keterasingan mereka akan merasa tidak kehilangan humanismenya sebagai makhluk sosial (*Homo homini lupus*).

- ♦ Peranan Pemerintah Kota sangat diperlukan untuk mengarahkan pengembang kawasan agar menciptakan kehidupan masyarakat yang intim, serasi dan selaras yang berwawasan lingkungan dalam prikehidupan sosial kemasyarakatan.

4.1.3. Faktor Daya Tarik Ekonomi pada Permukiman Kawasan Tepi Pantai

Pada indikator perkembangan non fisik yang ditinjau dari faktor ekonomi pada hunian kawasan permukiman tersebut menunjukkan adanya *balanced community for work and living* menjadi kawasan permukiman yang mampu menyediakan lapangan kerja bagi penghuni kawasan tepi pantai (Karyoedi, 1977 dalam Supriyanto, 2001: 19). Hasil uji chi square dapat diketahui taraf signifikansi atau α Hitung sehingga dapat dilihat tanggapan penghuni dengan sub variabel daya tarik ekonominya.

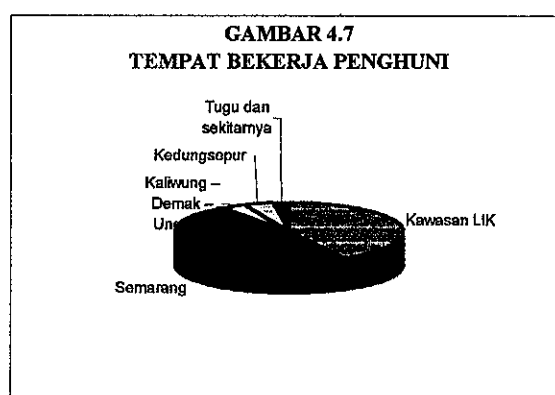
4.1.3.1. Tempat Bekerja Penghuni Permukiman Kawasan Tepi Pantai

Hasil analisis sebagaimana pada tabel IV. 11 menunjukkan bahwa 41,9 % penghuni kawasan bekerja di tempat hunian kawasan permukiman; yang 48,4 % bekerja di kota Semarang sedangkan 5,4 % bekerja di kawasan industri Kaligawe (LIK) dan sekitarnya; yang 4,3 % bekerja di wilayah kota Semarang dan sekitarnya. Dengan demikian sebagian besar penghuninya masih sebagai komuter dan menjalankan aktivitas kegiatan penghidupan sehari – harinya yaitu kegiatan ekonomi di kota Semarang atau diluar kota yaitu di wilayah konstelasi Kedungsepur (Kawasan Industri Kaliwungu, Tugu, Ungaran maupun Demak dan atau Kawasan Industri Grobogan Purwodadi).

TABEL IV.11
TEMPAT BEKERJA PENGHUNI KAWASAN TEPI PANTAI

Tempat Bekerja Penghuni	Frekwensi	%
Kawasan LIK	39	41,9
Semarang	45	48,4
Kaliwung – Demak – Ungaran	3	3,2
Kedungsepur	4	4,3
Tugu dan sekitarnya	2	2,2
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer Kawasan, 2003



Berdasar hasil tabulasi silang menunjukkan bahwa hubungan variabel tipe rumah, asal perpindahan penduduk, aksesibilitas, penghasilan, lama tinggal, tujuan membeli rumah serta tingkat betah tinggal terhadap faktor tempat bekerja penghuni kawasan maka dapat dinyatakan sebagai berikut:

- Dari hasil uji square variabel penghuni sesuai tipe rumah dengan tempat bekerjanya memiliki nilai α Hitung = 0,007 dengan variabel penghasilan dan tempat bekerja mempunyai nilai $\alpha = 0,000$ maka terdapat hubungan yang signifikan yaitu dimana penghuni yang menempati tipe rumah besar dan mempunyai penghasilan tinggi cenderung mempunyai lokasi bekerja di kota Semarang Metropolitan dan semakin kecil tipe rumahnya, serta tempat bekerja dan penghasilannya rendah, mereka bekerja di kawasan tempat mereka tinggal / bermukim; sehingga daya tarik kegiatan ekonomi lebih menarik minat mereka untuk memilih tinggal menetap di kawasan tepi pantai.

Nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,478 dan 0,533 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup tinggi.

- Dari hasil uji square variabel asal penghuni dengan tempat bekerja yang memiliki nilai $\alpha = 0,001$ terdapat hubungan yang nyata yaitu penghuni yang berasal dari luar kota Semarang cenderung masih bekerja di dalam kawasan tersebut, sedangkan nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,548. Hal ini menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup tinggi. (lihat Tabel lampiran C-15).
- Melihat hasil uji square tujuan membeli rumah dengan tempat bekerja akan memiliki nilai $\alpha = 0,304$, tidak terdapat hubungan yang signifikan karena disini berarti dimanapun lokasi bekerja mereka, mereka cenderung mempunyai tujuan membeli rumah di permukiman kawasan tepi pantai untuk ditempati sebagai rumah tinggal menetap. Disini nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,406 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel cukup lemah.
- Sedemikian pula hasil uji square variabel tingkat kekerasan betah tinggal dengan tempat bekerja mereka mempunyai nilai $\alpha = 0,0973$ tidak terdapat hubungan yang signifikan berarti berbagai tingkat kekerasan betah tinggal penghuni kawasan tersebut mempunyai kecenderungan di dalam kota Semarang Metropolitan. Nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,308 menunjukkan bahwasannya tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah.
- Hasil analisis chi square dari data sekunder (data dari TMD Kawasan Tepi Pantai, 2003) jumlah penghuni yang bekerja di Kawasan Tepi Pantai sebesar 45 %, yang di kota Semarang 38 %, yang di kawasan industri Kaliwungu 10 %, yang di Kedungsepur (diluar kota Semarang) sebanyak 4 %, sedangkan yang bekerja di kawasan industri di dalam kota Semarang sebanyak 3 %, maka hal ini menunjukkan

peningkatan perkembangan ekonomi di kawasan tepi pantai tersebut semakin meningkat dan semakin mandiri dengan kenyataan semakin meningkatnya kekerasan / betah tinggal di kawasan permukiman tepi pantai kota Semarang.

4.1.3.2. Kemampuan Kawasan Tepi Pantai Dalam Menyediakan Lapangan Kerja

Dari hasil analisa tanggapan penghuni terhadap kemampuan kawasan tepi pantai dalam menyediakan lapangan kerja ada 22,6 % menyatakan baik sekali, 34,4 % menyatakan baik sedangkan 21,5 % menyatakan cukup baik dan 14 % menyatakan kurang baik dan hanya 6,5 % menyatakan tidak baik.

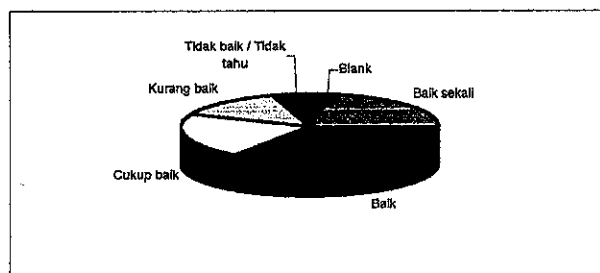
Dari hasil tabulasi silang menunjukkan adanya hubungan variabel penghuni sesuai tipe rumah terhadap penyediaan lapangan kerja bagi penghuni mempunyai nilai X^2 Hitung = 31,28 dengan taraf signifikansi sebesar 0,007 dimana nilai X^2 tabel ($df = 15$) yaitu sebesar 22,307 (lihat Tabel C-16). Nilai chi square X^2 Hitung > X^2 Tabel yaitu 31,28 > 22,307 maka antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan.

TABEL IV.12
KEMAMPUAN KAWASAN TEPI PANTAI MENYEDIAKAN LAPANGAN KERJA

Tanggapan Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	21	22,6
Baik	32	34,4
Cukup baik	20	21,5
Kurang baik	13	14,0
Tidak baik / Tidak tahu	6	6,5
Blank	1	1,1
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer, 2003

GAMBAR 4.8
KEMAMPUAN KAWASAN TEPI PANTAI MENYEDIAKAN LAPANGAN KERJA



Dengan demikian terdapat perbedaan yang signifikan antara persepsi penghuni sesuai tipe rumah terhadap kemampuan kawasan tepi pantai dalam menyediakan lapangan kerja bagi penghuninya. Penghuni pada rumah tipe kecil cenderung memberi tanggapan sangat baik terhadap kemampuan kawasan dalam menyediakan lapangan kerja, maka nilai koefisien kontingensi = 0,505 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup tinggi; kondisi demikian ini sesuai dengan analisis sebelumnya yaitu penghuni yang mempunyai rumah tipe kecil cenderung bekerja di kawasan tepi pantai.

4.1.3.3. Pengaruh Kegiatan Ekonomi di Kawasan terhadap Investasi Modal dan Peluang Usaha bagi Penghuni

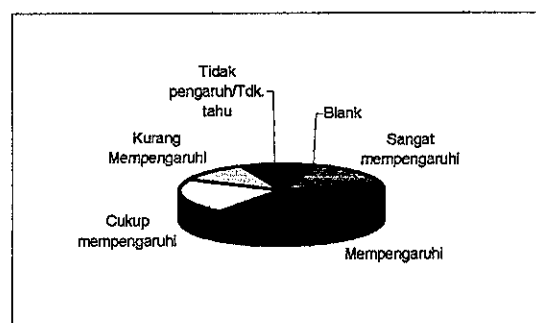
Dari hasil analisa tanggapan penghuni terhadap pengaruh kegiatan ekonomi di kawasan tepi pantai dengan investasi modal bagi penghuninya mempunyai tanggapan 15,1 % menyatakan sangat mempengaruhi, sedangkan 39,8 % menyatakan mempengaruhi, 21,5 % menyatakan cukup mempengaruhi, sedangkan 11,8 % menyatakan kurang mempengaruhi, dan 10,8 % menyatakan tidak mempengaruhi / tidak tahu.

TABEL IV.13
PENGARUH KEGIATAN EKONOMI KAWASAN TERHADAP INVESTASI MODAL

Tanggapan Penghuni	Frekwensi	%
Sangat mempengaruhi	14	15,1
Mempengaruhi	37	39,8
Cukup mempengaruhi	20	21,5
Kurang mempengaruhi	11	11,8
Tidak pengaruh/Tdk. tahu	10	10,8
Blank	1	1,1
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer, 2003

GAMBAR 4.9
PENGARUH KEGIATAN EKONOMI KAWASAN TERHADAP INVESTASI MODAL



Berdasarkan hasil perhitungan analisis tabulasi silang yang menunjukkan hubungan variabel tipe rumah terhadap persepsi penghuni dengan pengaruh kegiatan ekonomi pada kawasan permukiman / hunian tepi pantai atas investasi modal bagi penghuni permukiman mempunyai nilai X^2 Hitung = 42,775 dengan taraf signifikan sebesar 0,00 (bisa dilihat pada Tabel lampiran C-17). Maka disini dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan. Demikian perbedaan yang signifikan tadi berarti: bahwa semakin besar tipe rumahnya kegiatan ekonomi di kawasan hunian akan mempengaruhi penghuninya untuk berinvestasi serta mendapatkan peluang usaha kerja di kawasan tepi pantai: nilai koefisien kontingensi sebesar 0,561 menunjukkan tingkat hubungan antara kedua variabel tersebut termasuk cukup tinggi. Sedemikian rupa dari uji chi square antara variabel penghasilan dengan variabel pengaruh kegiatan ekonomi bagi penghuni kawasan berinvestasi atau berusaha mempunyai nilai X^2 Hitung = 25,894 dengan taraf signifikansi sebesar $0,038 < \text{nilai } \alpha = 0,10$. Jadi kedua variabel disini mempunyai hubungan yang nyata; semakin tinggi penghasilannya mempunyai kecenderungan menanamkan modalnya / mengembangkan usahanya di lokasi kerja pada kawasan tepi pantai yang mempunyai peluang bisnis yang menguntungkan sekalipun kantor pusat kerjanya berada di kota Semarang dan sekitarnya.

Dari hasil analisa tersebut diperkuat pula dengan data sekunder hasil sensus TMD Kawasan Tepi Pantai, 2003 yaitu ada 30 % penghuni permukiman kawasan sebagai bisnisman (pekerja wiraswasta).

4.1.3.4. Penyediaan Fasilitas Ekonomi Kawasan

Dari hasil penelitian di lapangan maka penulis dapat mengkompilasi data mengenai persepsi penghuni kawasan yang menyediakan fasilitas ekonomi pada lokasi kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara terutama di wilayah hunian / permukiman

4.1.3.4. Penyediaan Fasilitas Ekonomi Kawasan

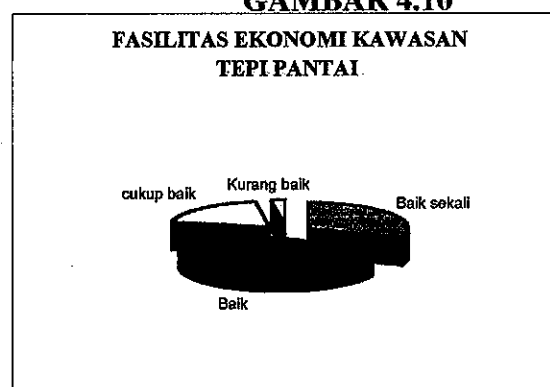
Dari hasil penelitian di lapangan maka penulis dapat mengkompilasi data mengenai persepsi penghuni kawasan yang menyediakan fasilitas ekonomi pada lokasi kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara terutama di wilayah hunian / permukiman yang mempunyai tingkat density cukup padat khususnya pada kawasan perumahan tipe rumah kecil / cluster, didapatkan sebanyak 25,6 % menyatakan baik sekali, 48,7 % menyatakan baik, 23,1 % menyatakan cukup baik dan 2,5 % menyatakan kurang baik.

TABEL IV.14
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP FASILITAS EKONOMI KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	29	31,2
Baik	44	47,3
cukup baik	18	19,4
Kurang baik	2	2,2
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer Kawasan, 2003

GAMBAR 4.10



Dari hasil tabulasi silang variabel tipe rumah terhadap persepsi penghuni menyediakan fasilitas ekonomi kawasan mempunyai nilai X^2 Hitung = 11,876 dengan taraf signifikansi sebesar 0,22, sedangkan nilai X^2 Tabel (df = 9) sebesar 14,684 maka dari nilai chi square (X^2 Hitung) < X^2 Tabel yaitu $11,876 < 14,684$ sehingga dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan atau tidak

4.1.3.5. Pengaruh Faktor Daya Tarik Ekonomi Kawasan Permukiman Tepi Pantai

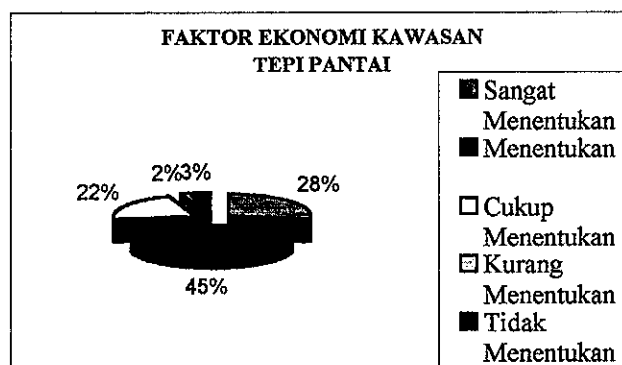
Berbagai hasil analisa tanggapan penghuni permukiman terhadap bermacam variabel pendukung faktor ekonomi kawasan, perlu dianalisis lagi adanya daya tarik faktor ekonomi bagi penghuninya. Dari hasil analisa data empiris tanggapan penghuni terhadap pengaruh daya tarik faktor ekonomi di kawasan tepi pantai tersebut merupakan faktor yang menentukan; untuk mereka menetap tinggal dan atau berinvestasi di kawasan ada sebesar 28 % menyatakan bahwa daya tarik faktor ekonomi merupakan faktor yang sangat menentukan untuk menetap betah tinggal di kawasan tepi pantai. 45,2 % menyatakan menentukan, 21,5 % menyatakan cukup menentukan, 2,2 % kurang menentukan dan 3,2 % menyatakan tidak menentukan.

TABEL IV.15
DAYA TARIK FAKTOR EKONOMI KAWASAN TEPI PANTAI

Tipe Rumah	Pengaruh Daya Tarik Faktor Ekonomi Kawasan Tepi Pantai					Total %
	Sangat Menentukan	Menentukan	Cukup Menentukan	Kurang Menentukan	Tidak Menentukan	
Kecil	11,80	26,90	6,50	2,20	3,20	50,50
Menengah	12,90	10,80	11,80			35,50
Besar	1,10	4,30				5,40
Apartemen	2,20	3,20	3,20			8,60
Total	28,00	45,20	21,50	2,20	3,20	100,00

Sumber: Hasil Analisa data primer, 2003

GAMBAR 4.11



Dari hasil tabulasi silang menunjukkan bahwa hubungan variabel tipe rumah terhadap persepsi penghuni terhadap faktor daya tarik ekonomi kawasan bagi penghuni

permukiman kawasan tepi pantai mempunyai nilai X^2 Hitung = 15,790 dengan taraf signifikansi sebesar 0,201. Dari hitungan nilai X^2 Tabel (df = 12) sebesar 18,549, nilai chi square (X^2 Hitung) < X^2 Tabel (15,79 < 18,549). Maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan; artinya tidak ada perbedaan yang signifikan antara persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan persepsinya terhadap faktor ekonomi kawasan. Semua penghuni mempunyai persepsi yang sama yaitu bahwa faktor ekonomi di kawasan permukiman merupakan daya tarik yang kriterianya menentukan. Dari nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,381 menunjukkan tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah.

Rangkuman dari analisis persepsi penghuni Kawasan Hunian / Permukiman Tepi Pantai terhadap variabel ekonomi kawasan adalah merupakan sebagian:

- ◆ Beberapa penghuni kawasan merupakan komuter karena masih bekerja di wilayah kota Semarang, terutama penghuni rumah dari tipe menengah ke atas atau yang penghasilannya lebih dari 10 juta rupiah / bulan. Sehingga kegiatan ekonomi sebagian penghuni kawasan tepi pantai tersebut masih tergantung dari kegiatan ekonomi kota Metropolitan Semarang.
- ◆ Semakin besar tipe rumahnya kegiatan ekonomi di kawasan tepi pantai akan mempengaruhi mereka dalam menginvestasikan modal dengan adanya peluang kerja, kegiatan ekonomi dan fasilitasnya bagi penghuni kawasan itu sendiri secara menyeluruh. Keseluruhan persepsi penghuni kawasan tepi pantai dalam menilai penyediaan fasilitas ekonomi adalah sama, yaitu mereka menilai baik.
- ◆ Dengan tersedianya fasilitas ekonomi yang baik, kegiatan ekonomi di kawasan permukiman cukup berkembang, karena mampu menyediakan lapangan pekerjaan bagi penghuninya; mampu mempengaruhi kaum wiraswasta penghuni kawasan untuk

menginvestasikan modal maupun untuk mengembangkan usaha dalam menciptakan lapangan kerja baru.

- ♦ Dari adanya data sekunder (sensus TMD Kawasan Tepi Pantai 2003) sebagian besar penghuni kawasan bekerja di kota Semarang, hal ini menandakan kegiatan ekonomi kawasan tersebut telah berhasil menyerap tenaga kerja secara optimal.

4.1.4. Faktor Daya Tarik Investasi Properti pada Perumahan Kawasan Tepi Pantai

Adanya indikator dari baiknya prospek perkembangan suatu kawasan dapat dinilai dari harga lahan maupun bentuk rumah yang semakin baik nilai jualnya, maka semakin baik pula minat pasar untuk membeli rumah dimaksud sekaligus memiliki hunian sebagai tempat tinggal ataupun untuk investasi (Sugiono, 2001).

4.1.4.1. Tujuan Penghuni Membeli Rumah pada Kawasan Tepi Pantai

Melihat dari hasil analisa data empiris terhadap tujuan orang membeli rumah pada kawasan permukiman tepi pantai sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 4.16 yaitu 6,5 % penghuni / pembeli membeli rumah dengan tujuan untuk investasi kemudian; kemudian 58,1 % mempunyai tujuan untuk ditempati sendiri; 5,4 % bertujuan untuk disewakan; 4,3 % sebagai rumah kedua untuk peristirahatan; 25,8 % bertujuan untuk tempat tinggal namun bilamana menguntungkan akan dijual kembali (investasi properti).

TABEL IV.16
TUJUAN PENGHUNI KAWASAN MEMBELI RUMAH DI KAWASAN

Tujuan Membeli Rumah	Frekwensi	%
Dijual kembali	6	6,5
Ditempati	54	58,1
Disewakan	5	5,4
Tempat peristirahatan	4	4,3
Ditempati bila menguntungkan dijual kembali	24	25,8
Total	93	100,0

Sumber: Hasil analisa data primer Kawasan Tepi Pantai 2003

Untuk mengetahui tujuan penghuni kawasan menempati perumahan kawasan tepi pantai sebagai investasi yang berdasarkan tipe rumah dapat dilihat dari hasil analisis tabulasi silang variabel tipe rumah dengan variabel tujuan penghuni membeli rumah di permukiman / hunian kawasan tepi pantai mempunyai nilai X^2 Hitung = 20,168 dengan taraf signifikansi sebesar 0,064, sedangkan nilai X^2 Tabel (df = 12) sebesar 18,549., maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan.

Maka semakin kecil tipe rumah cenderung mempunyai tujuan membeli rumah tersebut sebagai tempat tinggal atau ditempati sendiri; namun semakin besar ataupun mewah tipe rumah yang dibeli cenderung untuk ditempati dan bila menguntungkan akan dijual kembali sebagai investasi properti. Hal ini menghasilkan nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,422 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah.

4.1.4.2. Keuntungan Berinvestasi serta Prospek Perkembangan Hunian di Kawasan

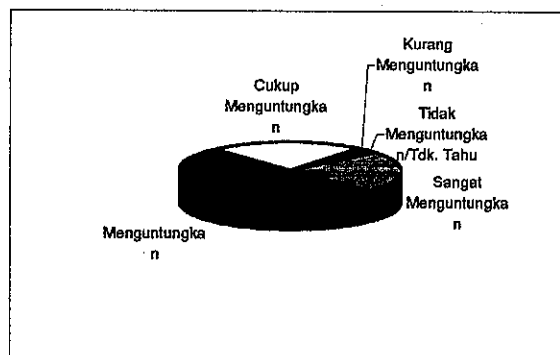
Dari persepsi atau tanggapan penduduk terhadap prospek perkembangan investasi properti di Kawasan Permukiman Tepi Pantai dan dari hasil analisis data primer menyatakan persepsinya terhadap keuntungan investasi sebanyak 23,7 % menyatakan sangat menguntungkan; 50,5 % menguntungkan, 22,6 % cukup menguntungkan, 1,1 % menyatakan kurang menguntungkan, sedangkan 2,2% menyatakan tidak tahu.

TABEL IV.17
DATA PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP INVESTASI DI KAWASAN HUNIAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat Menguntungkan	22	23,7
Menguntungkan	47	50,0
Cukup Menguntungkan	21	22,6
Kurang Menguntungkan	1	1,1
Tidak Menguntungkan/Tdk. Tahu	2	2,2
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisa data primer kawasan, 2003

GAMBAR 4.12
DATA PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP INVESTASI DI KAWASAN HUNIAN



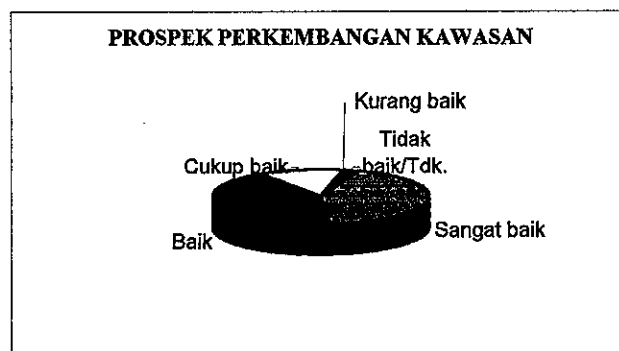
Persepsi penghuni terhadap prospek perkembangan kawasan 43 % memberikan tanggapan sangat baik; 41,9 % mengatakan baik dan 12,9 % cukup baik; sedangkan 2,2 % mengatakan tidak tahu (lihat lampiran Tabel IV.18). Demikian sebagian besar dari penghuni menanggapi bahwa keuntungan investasi di kawasan tepi pantai Semarang Barat Utara menguntungkan serta prospek pengembangannya sangat baik.

TABEL IV.18
PROSPEK PERKEMBANGAN KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat baik	40	43,0
Baik	39	41,9
Cukup baik	12	12,9
Kurang baik	0	0
Tidak baik/Tdk. Tahu	2	2,2
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisa data primer kawasan, 2003

GAMBAR 4.13



Dari persepsi di atas sesuai dengan prospek perkembangan investasi properti di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara (BWK III) nilai atau harga jual rumah maupun lahan sejak dibangunnya kawasan tepi pantai sebagai kawasan permukiman / hunian mulai tahun 1985 sampai dengan sekarang (2003) telah meningkat hampir lima kali dari harga mulai dibangun. Untuk properti perumahan nilai jual rumah tipe besar / mewah dengan keluasan $Lb \times Lt = 400 \times 1200$ sekarang telah mencapai 475 juta rupiah – 500 juta rupiah; yang tipe sederhana / kecil ($Lb \times Lt = 33 \times 60$) telah mencapai 25 – 30 juta rupiah per unit rumah (sumber “ Planning Manager “, Ir. Heru Sidharta / Puri Anjasmoro) yang merupakan salah satu developer di kawasan tepi pantai (BWK III).

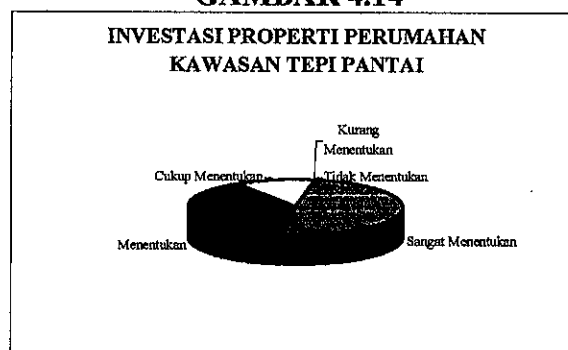
4.1.4.3. Daya Tarik Investasi Properti pada Kawasan Perumahan Tepi Pantai

Dari hasil analisis persepsi atau tanggapan penghuni terhadap faktor investasi properti kawasan tepi pantai yang mempengaruhi mereka untuk memilih menetap / tinggal atau betah tinggal pada kawasan hunian dapat diketahui: 48,4 % menyatakan persepsinya atas faktor investasi properti sangat menentukan bagi perkembangan kawasan hunian di kawasan tepi pantai antara lain: 39,8 % mempunyai persepsi menentukan, 11,8 % cukup menentukan. Hal ini dapat dilihat pada persepsi penghuni kawasan tepi pantai pada Tabel lampiran IV.19 (Data primer Kawasan Tepi Pantai, 2003).

TABEL IV.19
FAKTOR DAYA TARIK INVESTASI PROPERTI DI PERMUKIMAN /
PERUMAHAN KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat Menentukan	45	48,4
Menentukan	36	39,8
Cukup Menentukan	11	11,8
Kurang Menentukan	0	0
Tidak Menentukan	0	0
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisa data primer kawasan, 2003

GAMBAR 4.14

Pada hasil perhitungan analisis tabulasi silang menghasilkan adanya hubungan variabel tipe rumah terhadap variabel daya tarik investasi dan prospek perkembangannya di lahan perumahan kawasan tepi pantai dimana mempunyai nilai X^2 Hitung = 4,707 dengan taraf signifikansi sebesar 0,582. Sedangkan untuk nilai X^2 Tabel ($df = 6$) sebesar 10,645 (lihat lampiran C – 21), dimana nilai chi square (X^2 Hitung) tadi $< X^2$ Tabel ($4,707 < 10,645$). Maka analisanya mengatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan, maka berarti tidak ada perbedaan yang signifikan antara persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan persepsinya terhadap faktor daya tarik investasi properti dan prospek perkembangannya pada perumahan kawasan tepi pantai. Dari tanggapan penghuni mempunyai persepsi yang sama terhadap investasi properti dan prospek perkembangan kawasan hunian yang merupakan faktor yang sangat menentukan mereka untuk memilih bertempat tinggal atau menetap / berinvestasi di kawasan tersebut. Oleh karena itu nilai koefisien kontingensinya sebesar 0,206 yang menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabelnya termasuk lemah.

Maka dari rangkuman hasil analisis persepsi penghuni kawasan tepi pantai tersebut terhadap variabel investasi permukiman / hunian pada kawasan:

- ♦ Adanya daya tarik faktor investasi properti, bagi sebagian besar penghuni merupakan faktor yang sangat menentukan dalam menetapkan untuk betah tinggal atau

berinvestasi di kawasan tepi pantai. Dengan demikian perkembangan kawasan hunian tersebut dipengaruhi oleh faktor daya tarik investasi properti pada kawasan tepi pantai. Hal ini yang menyebabkan kawasan tersebut sangat diminati oleh para konsumen yang mempunyai modal untuk diinvestasikan pada pengembangan bisnis mereka.

- ♦ Daya tarik investasi properti merupakan faktor yang menentukan, maka rumah – rumah / hunian di kawasan tepi pantai dapat dikatakan sebagai *a real property* dalam arti rumah sebagai komoditi atau lahan bisnis properti yang untuk diperjual belikan bukan sebagai *the social property*, dimana rumah sebagai tempat tinggal saja yang kemudian dirawat dan ditempati dengan segala kekurangan dan kelebihan sebagai hak kepemilikan yang dapat dibanggakan di masa mendatang.

4.1.5. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Kawasan Tepi Pantai

Dengan sendirinya adanya kawasan tepi pantai dibangun bukan sebagai kawasan perumahan yang eksklusif saja, dan bukan untuk masyarakat golongan tertentu saja dan bukan untuk strata tertentu pula berdasarkan stratifikasi sosial yang ada. Namun tidak terlepas dari desain pengembang (*developer*) dalam merencanakan dan membangun kawasan hunian serta tujuan dan strategi yang hanya berorientasi pada keuntungan semata tanpa berusaha untuk menciptakan keseimbangan sosial pada komunitasnya. Dan dari hasil analisis diatas tentang persepsi penghuni terhadap faktor budaya, sosial penghuni sebagian besar dari penghuni tersebut justru cenderung menginginkan eksklusivitas huniannya dikenal orang.

Dengan eksklusivitas kawasan tepi pantai dapat dianalisa oleh masyarakat kota Semarang mengenai persepsi penghuni terhadap eksklusivitas kawasan yang ditunjukkan dengan analisis hasil tabulasi silang dari hubungan variabel tipe rumah terhadap persepsi penghuni yang ada di kawasan hunian. Dengan analisis tabulasi silang tadi mempunyai

nilai X^2 Hitung = 2,17 dengan taraf signifikansi sebesar 0,538. Maka nilai X^2 Tabel = (df = 3) sebesar 6,251 dimana nilai chi squarenya (X^2 Hitung < X^2 Tabel) yaitu $2,17 < 6,251$, maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan. Dengan demikian semua penghuni mempunyai persepsi yang sama bahwa permukiman pada kawasan tepi pantai merupakan kawasan yang eksklusif.

Dengan demikian semua penghuni kawasan mempunyai persepsi yang sama dimana permukiman tepi pantai merupakan kawasan yang eksklusif, perlu dianalisis lagi minat mereka terhadap daya tarik eksklusivitas di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara. Dari hasil analisis persepsi penghuni kawasan terhadap faktor eksklusivitas hunian kawasan tepi pantai; sehingga mempengaruhi mereka untuk memilih betah tinggal atau menetap di kawasan dapat diketahui bahwa: 48,4 % menyatakan faktor eksklusivitasnya merupakan faktor yang menentukan pemilihan; 35,5 % mempunyai persepsi menentukan, 9,7 % cukup menentukan; 6,5 % kurang menentukan.

TABEL IV.20
FAKTOR DAYA TARIK EKSKLUSIVITAS DI KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat Menentukan	45	48,4
Menentukan	33	35,5
Cukup Menentukan	9	9,7
Kurang Menentukan	6	6,5
Tidak Menentukan	0	0
Total	93	100,0

Sumber: Hasil Analisa data primer kawasan, 2003

GAMBAR 4.15



TABEL IV.21
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP FAKTOR INVESTASI PROPERTI
KAWASAN TEPI PANTAI

Tipe Rumah	Persepsi Penghuni terhadap Faktor Investasi Properti Kawasan Tepi Pantai				Jumlah %
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Kurang menentukan	
Besar	3	2	0	0	5,40
Menengah	23	6	1	3	35,50
Kecil	14	23	7	3	50,50
Apartemen	5	2	1	0	8,60
Total	45	33	9	6	100,00

Sumber: Hasil Analisa data primer kawasan, 2003

Dengan melihat tabel di atas maka dapat diketahui hasil uji tabulasi silang antara variabel persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan variabel daya tarik eksklusivitas bagi penghuni kawasan, mempunyai nilai X^2 Hitung = 16,957 dengan taraf signifikansi sebesar 0,049 sedangkan nilai X^2 Tabel ($df = 9$) sebesar 14,684. Dari nilai chi square X^2 Hitung > X^2 Tabel (16,957 > 14,684) maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan.

Dari hitungan diatas perbedaan yang signifikan antara persepsi penghuni kawasan berdasarkan tipe rumah dengan persepsinya terhadap faktor daya tarik eksklusivitas kawasan permukiman bagi penghuninya. Dan semakin besar atau mewah tipe rumah hunian eksklusif di kawasan merupakan daya tarik yang menentukan bagi mereka untuk memilih bertempat tinggal atau berinvestasi pada hunian perumahan tersebut. Dengan nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,393 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah.

Rangkuman faktor eksklusivitas di kawasan hunian adalah sebagai berikut:

- ♦ Para penghuni yang tinggal di kawasan tepi pantai adalah dari golongan strata menengah keatas sehingga tingkat kebutuhan rumah sudah berbeda pola kepemilikannya; faktor prestige, aktualisasi diri dan keinginan mendapatkan privacy

berperan dalam menentukan pilihan tempat tinggal. Sehingga peminat (konsumen) sekarang rela membayar dengan harga mahal sebarangpun jumlahnya walaupun harus mendapatkan tipe hunian kecil karena dengan luas tanah ukuran 70 bangunan, 60 m² tipe townhouse seharga 150 – 200 juta rupiah.

- ◆ Semakin besar dan mewah tipe rumah yang dihuni, penguninya mempunyai kecenderungan bahwa faktor eksklusivitas kawasan tepi pantai merupakan faktor daya tarik yang sangat menentukan dalam memilih tempat tinggal dan atau berinvestasi di permukiman tersebut.
- ◆ Dengan berkembangnya kawasan tepi pantai eksklusif maka terjadi pergeseran identifikasi diri karena kekuatan pasar yang mampu memindahkan batas serta ikatan tradisional menurut pola pikir yang logis pasar konsumen pada akhirnya mempunyai kekuatan ekonomi atau faktor dalam mengidentifikasi diri dalam suatu strata sosial dalam masyarakat kawasan tepi pantai (Abdulah, 14 dalam Iwan Supriyanto, 2001: 19).
- ◆ Maka sebagaimana halnya dengan adanya eksklusivitas, akan menyebabkan terjadinya diferensiasi diantara para penghuni, komunitasisme akan runtuh karena nilai – nilai kehidupan sosial tidak lagi dibangun dengan secara harmonis tetapi dengan serangkaian aktifitas negosiasi dalam kawasan perumahan / permukiman (Budihardjo, 2001).

4.1.6. Lamanya Betah Tinggal di kawasan

Pertumbuhan penduduk kawasan baru, kawasan baru/kawasan Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang dapat dilihat dari lamanya mereka tinggal. Dari hasil analisa data empiris menyatakan mereka kebanyakan tinggal lebih dari 5 tahun sebesar 22,6%; antara 3-5 tahun 10,80% dan 1-3 tahun 40,9% sedangkan kurang dari 1 tahun 25,80% (lihat tabel). Hasil analisis tersebut menunjukkan bahwa tingkat pertumbuhan penghuni kawasan - baru (kawasan) meningkat tajam setelah tahun 2000 dilihat dari lama tinggal 1-5 tahun

yaitu sekitar 40,90% sedangkan yang 3-5 tahun hanya 10,80% kenaikan sejak 2000 yang begitu pesat dapat dipastikan adanya Kawasan Hunian Tepi Pantai (BWK III) bebas banjir dengan di fungsikan Kali Banjir Kanal Barat sebagai Solusinya, dibangun talud dan saluran bebas banjir di muara dengan integral pembangunan Arteri sejak 1998. Sedangkan keamanan mulai terjamin mulai tahun dengan sistem Pos Kamling Kawasan sejak tahun 1999 di masing-masing Puri. Pertumbuhan penguni mengalami peningkatan yang cukup tinggi (ramainya) dibangunnya kawasan Puri Marina/Pantai Marina sebagai tempat rekreasi. Dilihat dari jumlah penghuni yang tinggal < 1 tahun sebesar 25,80%.

TABEL IV.22
LAMA BERTEMPAT TINGGAL DI KAWASAN

Lama Tinggal	Frekwensi	%
> 5 tahun	21	22,60
3 – 5 tahun	10	10,80
1 – 3 tahun	38	40,90
< 1 tahun	24	25,80
Total	93	100,00

Sumber: Analisis Data Primer, 2003

GAMBAR 4.16
FAKTOR KEKERASANAN / BETAH
TINGGAL
DI KAWASAN TEPI PANTAI



Dapat dilihat disini tingkat pertumbuhan penghuni kawasan menunjukkan kenaikan yang cukup signifikan pada tahun 2000 mencapai 32 % atau hunian ada 9685 orang dan pada tahun 2001 mencapai 49 % dengan jumlah penghuni 18.958 orang (BPS – Semarang Barat) dan sebagaimana tanggapan penghuni sebagian besar tingkat hunian per cluster dengan tipe rumah menengah–hingga penghuni rumah mewah mencapai 75 - 95%.

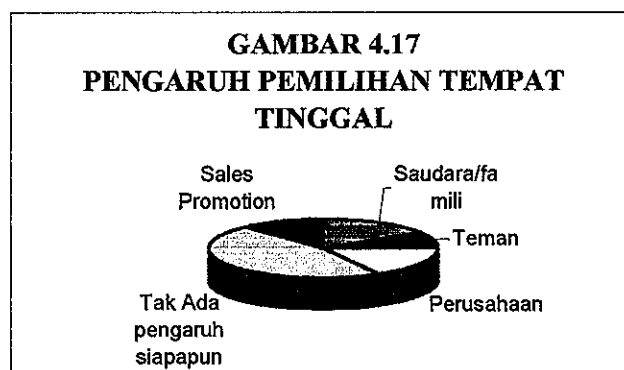
4.1.7. Pengaruh Pemilihan Tempat Tinggal di Kawasan Tepi Pantai

Dari hasil persepsi penghuni terhadap pengaruh pemilihan untuk bermukim dan ataupun berinvestasi di kawasan – barat kawasan Tepi Pantai di wilayah BWK III (Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang). Ada 16,10 % dipengaruhi oleh saudara atau familinya; 8,60 % dipengaruhi oleh teman, kemudian 17,20 % dipengaruhi oleh perusahaan, tempat bekerja; 16,80 % dipengaruhi oleh sales promotion. PT. “ Developer “ yang aktif sebagai developer kawasan 46,20 % menyatakan tidak ada yang mempengaruhi.

TABEL IV.23
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP PENGARUH KEPEMILIHAN TINGGAL

Pengaruh	Frekuensi	%
Saudara (famili)	15	16,10
Teman	8	8,60
Perusahaan	16	17,20
Tak Ada pengaruh siapapun	43	46,20
Sales Promotion	11	11,80
Total	93	100,00

Sumber : Data Hasil Analisis Data Primer 2003



Dari hasil tabulasi silang, telah menunjukkan bahwa hubungan variabel tipe rumah terhadap persepsi penghuni dengan pengaruh pemilihan tempat tinggal / rumah di kawasan tepi pantai Semarang Barat - Utara mempunyai nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih besar dari X^2 tabel (12,636 > 18,549). Nilai X^2 dengan taraf signifikansi sebanyak

0,396 lebih besar dari nilai $\alpha = 0,10$, maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tidak terdapat hubungan yang signifikan. Nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,346 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antar kedua variabel tergolong lemah. Jadi sedemikian pengaruh berbagai pihak memiliki peluang sama dalam menetapkan pilihan untuk betah tinggal dan ataupun berinvestasi di Kawasan Hunian Tepi Pantai tersebut.

4.1.8. Tingkat Kekerasanan (Betah – Tinggal) di Kawasan Permukiman

Guna mengetahui tingkat betah tinggal (kerasan) atau suka menghuni / menetap di kawasan tepi pantai yang dimaksud, menurut persepsi penduduk 58,10 % menyatakan betah / suka tinggal; 28 % menyatakan tetapi terpaksa (ada suatu hal) pindah karena ada faktor 1,10 % tidak betah (tidak kerasan).

TABEL IV.24
BETAH TINGGAL DI KAWASAN TEPI PANTAI

Tingkat Kerasan	Frekuensi	%
Betah tinggal	54	58,10
Terpaksa betah	7	7,50
Tidak betah	1	1,10
Ragu-ragu	5	5,40
Betah,pindah sebab suatu hal	26	28,00
Total	93	100,00

Sumber : Data Hasil Analisis Data Primer 2003

GAMBAR 4.18



TABEL IV.25
FAKTOR TIPE RUMAH TERHADAP TINGKAT KEKERASANAN

Tipe Rumah	Tingkat Kerasan / Betah Tiggal di Kawasan					Jumlah
	Betah	Terpaksa Betah	Tdk. Betah	Ragu-ragu	Betah pindah	
Rumah Kecil	22,60	7,50		2,10	17,20	50,50
Menengah	25,80			1,10	8,60	35,50
Besar/mewah	2,20			1,10	2,10	5,40
Apartemen	6,50		1,10	1,10		8,60
Total	58,10	7,50	1,10	5,40	28,00	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data Primer 2003

Dari hasil tabulasi silang antar variabel tipe rumah dengan tingkat betah tinggal (kerasan) dihasilkan nilai X^2 hitung = 30,863 dengan taraf signifikansi sebesar 0,009, sedang nilai X^2 tabel (DF = 15) sebesar 22,307 (lihat tabel lampiran C.27). Nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih besar dari X^2 tabel ($30,683 > 22,307$), maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut terdapat hubungan yang signifikan yaitu : Ada perbedaan yang signifikan antara persepsi penghuni berdasarkan tipe rumah dengan persepsinya terhadap tingkat betah tinggal (krasan) untuk menetap di kawasan baru. Semakin berkurang nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,499 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah : (sangat kurang). Kondisi ini dimungkinkan karena kurangnya interaksi sosial antara penghuni dan kurang nyamannya kehidupan bertetangga dengan hunian pada tipe hunian kecil.

Rangkuman hasil analisis perpsepsi penghuni terhadap faktor kependudukan:

- ♦ Sebagian besar penghuni Kota Semarang Indah Puri Anjasmoro dan Puri Marina sebagai kawasan baru di Semarang Barat, ataupun tanah luas yang berada di Semarang Utara Semarang menyatakan tidak aa yang mempengaruhi dalam memilih tempat tinggal di kawasan baru tersebut. Penghuni – penghuni di sana dapat diharapkan

sebagai penduduk inti kawasan kawasan baru dalam mendukung perkembangannya; karena faktor pemilihannya benar-benar atas pertimbangan matang.

- ♦ Hingga kini tingkat hunian baru mencapai 60,75 % dan hal itu cenderung kondisi pada penghuni cluster tipe menengah – hunian rumah mewah kondisi tersebut disebabkan karena pada hunian tipe kecil, dimana pengembang mulai membangun pada tahun 1998. Sedangkan untuk tipe menengah dan rumah mewah sejak 1995.
- ♦ Tingkat kekerasan penghuni sesuai dengan tipe rumah ; bahwa semakin kecil tipe mewah semakin kurang kerasan. Kondisi demikian sesuai dengan hasil analisis dari faktor budaya sosial, sebab bagi golongan strata menengah ke bawah kebutuhan adanya interaksi sosial yang akrab masih merupakan salah satu kebutuhan utama, sehingga mereka cenderung kurang betah tinggal menetap di kawasan.

4.2. Faktor-Daya Tarik Hunian Fisik Kawasan tepi pantai

Perkembangan fisik Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang Barat dan Utara dapat dinyatakan berkembang bilamana kawasan mempunyai daya tarik yang ditunjukkan dari:

- Pemilihan lokasi yang strategis dan aksesibilitas yang mudah, mampu menciptakan kawasan baru dengan lingkungan yang nyaman mampu menyediakan infrastruktur yang baik dan kelengkapan fasilitas kawasan baik fasilitas ekonomi maupun sosial budaya yang dapat melayani penghuninya.
- Sebagai kawasan dengan lingkungan yang nyaman, menciptakan fisik lingkungan yang atraktif (menarik), serasi serta adanya tata guna lahan yang mencerminkan kenyamanan kawasan tepi pantai tersebut menjadi kawasan pariwisata dan rekreasi bagi masyarakat sekitarnya.
- Pengelolaan kawasan yang profesional dan mampu melayani penghuni kawasan yang profesional, baik mampu menyediakan maupun memelihara fasilitas publik.

Pengelolaannya menumbuhkan dan merubah fisik ataupun Tata Guna Lahan, terkendali dalam arahan yang teratur, rapi serta serasi.

Persepsi Penghuni terhadap faktor kependudukan kawasan perkembangan sebuah kawasan tepi pantai lebih banyak dipengaruhi oleh tingkat hunian, karena tingkat hunian akan mencapai kecepatan berkembangnya kawasan secara kualitatif dan kwalitatif. Semakin banyak penduduk yang menghuni suatu kawasan akan semakin banyak kebutuhan dan akan semakin banyak pula menciptakan peluang usaha serta lapangan pekerjaan untuk memenuhi kebutuhannya. Saling keterkaitan semua ini akan menimbulkan aktifitas ekonomi sehingga terbentuk sebuah kawasan hunian yang berkembang dan potensial (Properti Indonesia, Juli 2001).

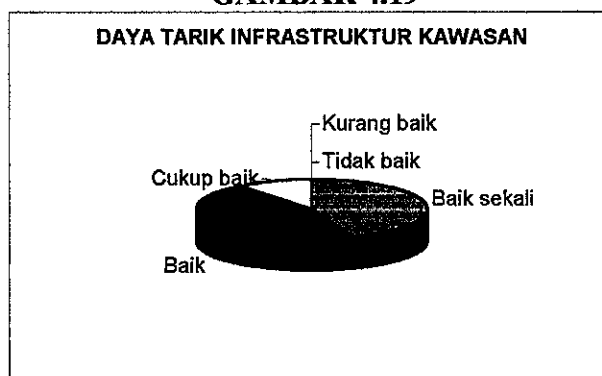
4.2.1. Faktor Daya Tarik Infrastruktur Kawasan Tepi Pantai

Persepsi penghuni terhadap penyediaan dan pelayanan infrastruktur adalah dengan terpakainya sistem jaringan-jalan & drainase, sistem utilitas jaringan listrik, telpon, air bersih, sistem persampahan dan pengelolaan limbah kotor dan sebagainya) yang disediakan dan dikelola oleh Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang Barat & Semarang Utara) 43,60% menyatakan baik sekali, 46,205% = baik 10,30% menyatakan cukup baik, yang menyatakan kurang atau yang tidak baik tidak ada.

TABEL IV.26
DAYA TARIK INFRASTRUKTUR KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi	Frekwensi	%
Baik sekali	41	44,10
Baik	42	45,20
Cukup baik	10	10,80
Kurang baik	0	0
Tidak baik	0	0
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data Primer 2003

GAMBAR 4.19

Nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel yaitu (6,375 < 10,645) dengan taraf signifikan sebesar 0,383, maka dapat dikatakan tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan dari penghuni bermacam-macam tipe rumah terhadap penyediaan/ pelayanan infrastruktur Kawasan Tepi Pantai Kota Semarang .

Para penghuni keempat tipe rumah berpersepsi cenderung sama, yaitu pelayanan infrastruktur Kawasan Tepi Pantai “ adalah “BAIK “, maka nilai koefisiensi yang besarnya 0,253 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk sangat lemah. Persepsinya terhadap faktor daya tarik infrastruktur, dimana hasil analisa 40,90 % menyatakan sebagai daya tarik yang sangat menentukan: 45,20 % menentukan, 14 % cukup menentukan. Faktor daya tarik infrastruktur merupakan daya tarik yang menentukan bagi para penghuni untuk tinggal di wilayah kawasan, dengan demikian akan berpengaruh pula bagi perkembangan BWK III (Kawasan Tepi Pantai Semarang).

TABEL IV.27**FAKTOR KETERSEDIAAN DAN PELAYANAN INFRASTRUKTUR KAWASAN**

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	38	40,00
Menentukan	42	45,20
Cukup menentukan	13	14,00
Kurang menentukan	0	0
Tidak menentukan	0	0
Total	93	100,00

Sumber: Analisis Data Primer Kawasan, 2003

GAMBAR 4.20

4.2.2. Tingkat Hunian Perumahan Kawasan Permukiman Tepi Pantai

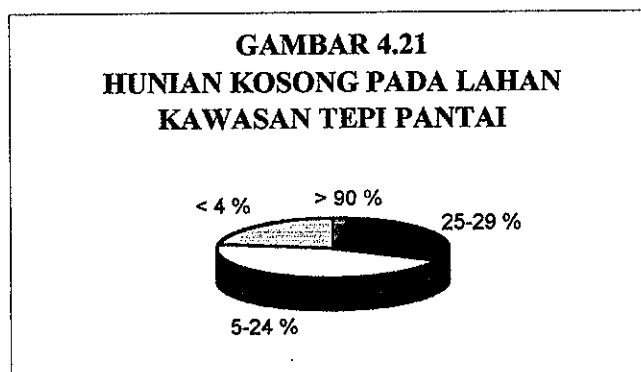
Berdasarkan tanggapan penghuni terhadap hunian yang masih kosong di cluster rumahnya, hasil analisisnya 90% hunian yang belum di tempati (pada tingkat hunian baru mencapai 10%) sebanyak 2%. Hunian yang masih kosong antara 5-59% (tingkat huniannya telah mencapai 60-75%) sebanyak 30%. Sedangkan hunian yang masih kosong antara 5-24% (tingkat huniannya mencapai 75-95%) sebanyak 45,2%. Dan hunian yang masih kosong kurang dari 4% (tingkat huniannya sudah mencapai 96%) sebanyak 22,6%.

TABEL IV.28
PERSEPSI PENGHUNI TEHADAP HUNIAN YANG MASIH KOSONG

Hunian kosong	Frekwensi	%
> 90 %	2	22,60
25-29 %	28	30,1
5-24 %	42	45,2
< 4 %	21	22,6
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer Kawasan, 2003

GAMBAR 4.21
**HUNIAN KOSONG PADA LAHAN
KAWASAN TEPI PANTAI**



TABEL IV.29
HUNIAN YANG MASIH KOSONG DI CLUSTER

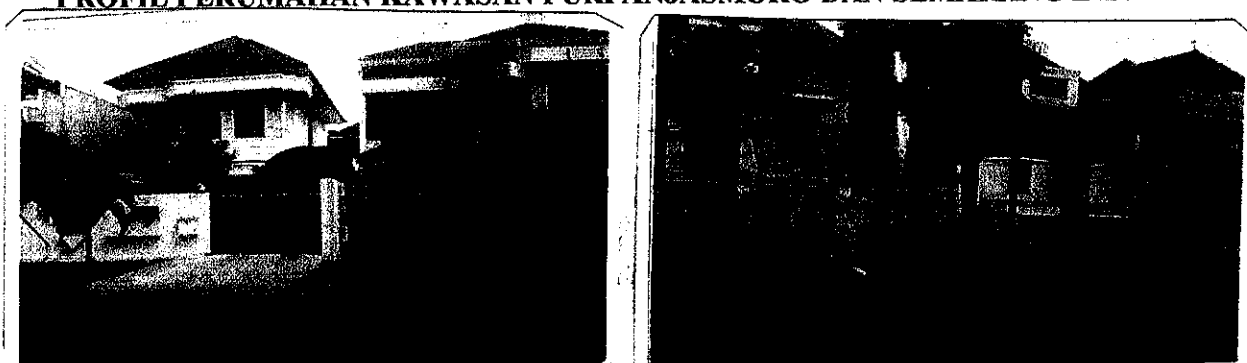
Tipe Rumah	Hunian yang masih kosong di cluster				Jumlah
	> 90 %	25-29 %	5-24%	< 4 %	
Kecil	1,10	20,40	22,60	6,50	35,50
Menengah	1,10	3,20	16,10	15,0	5,40
Besar/mewah	-	2,20	2,20	1,10	5,40
Apartemen	2,20	4,30	4,30	-	8,60
Total	-	30,10	45,20	22,60	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer 2003

Dari analisa tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan hunian kosong mempunyai nilai Chi Square (X^2 hitung lebih besar dari X^2 tabel ($17,771 > 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,038 lebih kecil dari nilai $\alpha = 0,10$. Nilai Koefisien kontigensi 0,41 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel lemah. Maka antara kedua variabel terdapat hubungan yang signifikan.

Semakin kecil tipe rumah yang masih kosong lebih 90% atau tingkat hunian baru mencapai 10% hal ini dimungkinkan karena baik Semarang Indah, Puri Anjasmoro, maupun Tanah Mas sedang membangun hunian-hunian kecil/ sederhana. Sedangkan pembangunan hunian dengan tipe besar/rumah mewah sudah dimulai tahun 1996, sehingga hunian tipe itu masih kosong 59-90% atau tingkat Hunian-nya sudah mencapai 40-90% dan frekwensi tingkat hunian bangunan di Kawasan Hunian Tepi Pantai Semarang Barat - Semarang Utara sudah mencapai 60-75%. Maka pada areal permukiman ini tinggal 25% yang belum dihuni. Maka kawasan yang paling padat penghuninya berada di blok permukiman perumahan tipe menengah, sederhana, rumah deret, cluster dan kompleks ruko – ruko; baik di perumahan Puri Anjasmoro, Puri Marina, Semarang Indah dan Tanah Mas

GAMBAR 4.22
PROFIL PERUMAHAN KAWASAN PURI ANJASMORO DAN SEMARANG INDAH



4.2.3. Faktor Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai

Hasil analisis persepsi penghuni terhadap kebersihan lingkungan di kawasan berdasar tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel tingkat kebersihan lingkungan mempunyai nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($9,724 < 10,645$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,137 lebih besar dari nilai $\alpha = 0,10$ (lihat tabel lampiran C.29). Persepsi semua penghuni dalam menilai tingkat kebersihan lingkungan kawasan cenderung sama, yaitu memiliki tingkat kebersihan yang sangat baik.

Begitu juga pengendalian polusi di kawasan baru kawasan / wilayah BWK III. Berdasarkan tabulasi silang antara variabel tipe rumah dan variabel pengendalain polusi mempunyai nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($6,059 < 10,645$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,417 (lihat tabel lampiran C.28), maka dapat dikatakan bahwa kedua persepsi tidak ada perbedaan yang signifikan; cenderung sama, jadi di kawasan permukiman / hunian tepi pantai tersebut telah mempunyai tingkat pengendalain polusi yang baik.

Pada faktor daya tarik lingkungan kawasan tepi pantai dengan hasil analisis persepsi atau tanggapan para penghuni terhadap faktor lingkungan, sehingga sangat mempengaruhi mereka memilih betah tinggal (faktor kekerasan) untuk menetap di kawasan tepi pantai dengan prosentase data yaitu: 38,70 % mengatakan faktor lingkungan sangat menentukan; 34,40 % mempunyai persepsi yang menentukan, dan 24,7 % menyatakan cukup menentukan.

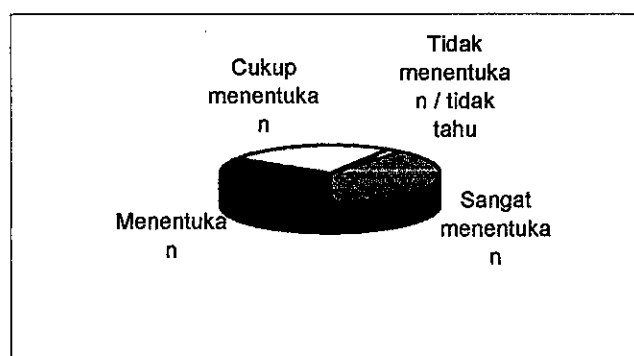
Data tersebut di atas merupakan suatu data yang obyektif dari hasil penelitian di lapangan mengenai persepsi / tanggapan penghuni terhadap faktor daya tarik lingkungan kawasan permukiman / hunian tepi pantai Semarang barat – Utara (hasil analisis data primer tahun 2003).

TABEL IV.30
FAKTOR DAYA TARIK LINGKUNGAN DI KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi	Frekwensi	%
Sangat menentukan	36	38,70
Menentukan	32	34,40
Cukup menentukan	23	24,70
Tidak menentukan / tidak tahu	2	2,20
Total	93	100,00

Sumber: Analisis Data Primer 2003

GAMBAR 4.23
FAKTOR DAYA TARIK LINGKUNGAN DI KAWASAN TEPI PANTAI



Rangkuman hasil analisis persepsi penghuni Kawasan Hunian Permukiman Tepi Pantai kota Semarang terhadap faktor kualitas lingkungan di kawasan adalah:

- ♦ Mempunyai tingkat pengendalian polusi, kebersihan lingkungan, kenyamanan dan ketertiban yang baik.
- ♦ Sedangkan untuk proporsi ruang hijau semakin besar atau tergolong mewah untuk tipe-rumah mewah (besar) menilai baik.
- ♦ Seluruh penghuni mempunyai persepsi yang sama; yaitu faktor lingkungan yang berkualitas, merupakan faktor yang sangat menentukan bagi perkembangan kawasan , sehingga para penghuni berminat sekali menetap dan atau berinventarisasi di kawasan kawasan tersebut.

4.2.4. Daya Tarik Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Kawasan

Perkembangan kawasan baru ditentukan pula bentuk dan pemanfaatan kawasan, dalam merencanakan pembangunan perumahan pemukiman, dan kawasan baru pada dasarnya adalah merencanakan masyarakat (Budiharjo, Eko, 2002: 2) dalam pembangunan perumahan dan pemukiman yang berkelanjutan (Seminar 5 November 2002) “ *Planning a city means nothing less than planning a society* “; kata Tory dalam tulisannya tentang *Urban – Institutions* “, (1999) untuk itulah diperlukan *good governance* dan *clean government* yang sering didengungkan mengejawantahkan dalam kenyataan. Dengan demikian perencanaan pengembangan kawasan merupakan bentuk urbanisasi permukiman.

Proses perkembangan kawasan yang dikenal dengan istilah urbanisasi merupakan fenomena yang menghasilkan lingkungan sehat atau ruang buatan kehidupan manusia yang disebut sebagai kawasan yang terdiri dari elemen bangunan (rumah) dan ruang terbuka (open space) sebagai wadah kehidupan baik secara privat maupun bersama (hunian). (Soetono, Sugiono : Seminar Nasional “ Pembangunan Perumahan Pemukiman dan Perkawasan an yang Sinergis 5-11-2002).

Semakin strategis dan memiliki kemudahan aksesibilitas kawasan, maka kawasan permukiman / hunian tersebut akan semakin cepat berkembang. Penilaian persepsi penghuni terhadap lokasi dan aksesibilitas akan diuji dengan metode analisa Chi-Square dan Koefisien Kontingensinya untuk mendapatkan nilai keterkaitan antara kedua kategori yang akan diuji yaitu antara letak kawasan yang strategis dan kemudahan aksesibilitasnya .

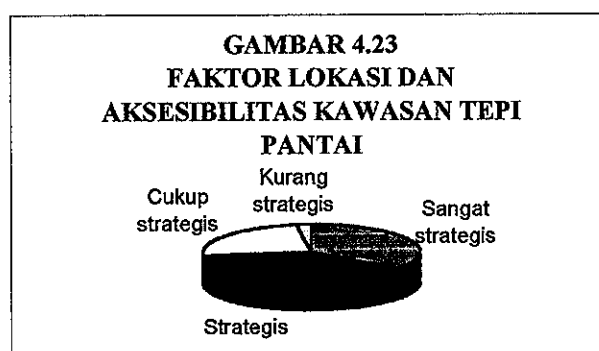
Persepsi penghuni terhadap kawasan tersebut sangat mempengaruhi mereka untuk memilih tinggal dan atau menetap (betah tinggal/kerasan) di lokasi/kawasan “ Kawasan tepi pantai “ Semarang. Dari hasil analisa diketahui 35,50 % menyatakan sangat strategis dan 37,60 % persepsinya strategis kemudian 24,70 % cukup strategis.

Dengan menggunakan metode Chi-Square dan tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel lokasi mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($10,476 < 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,313 (lihat tabel lampiran C.35). Maka dapat dikatakan bahwa antar kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan atau tidak ada perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsi lahan kawasan tersebut. Semua penghuni dalam menilai persepsinya cenderung sama, yaitu: Mempunyai Lokasi yang Strategis. Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,318 menunjukkan bahwa tingkat perkembangan antara kedua variabel termasuk lemah.

TABEL IV.30
FAKTOR LOKASI DAN AKSESIBILITAS KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat strategis	33	35,50
Strategis	35	37,60
Cukup strategis	23	24,70
Kurang strategis	2	2,20
Total	93	100,00

Sumber: Analisis Data Primer 2003



4.2.5. Aksesibilitas Kawasan pada Kawasan Tepi Pantai

A. Aksesibilitas Menuju Tempat Kerja

Persepsi penghuni terhadap kemudahan pencapaian aksesibilitas dari rumah ke tempat kerja ditunjukkan pada tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel

aksesibilitas menuju ke tempat kerja mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih besar dari X^2 tabel ($26,257 > 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,002 lebih kecil dari nilai $\alpha = 0,10$ (lihat tabel lampiran C.36), maka antara kedua variabel ada perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsi berbagai tipe terhadap aksesibilitas dari rumah menuju tempat kerja sangat mudah. Nilai Kontingensi yang besarnya 0,469 menunjukkan bahwa hubungan kedua variabel termasuk cukup lemah.

B. Aksesibilitas menuju ke fasilitas Kawasan tepi pantai

Persepsi penghuni terhadap kemudahan pencapaian / aksesibilitas dari rumah ke fasilitas sosial dan ekonomi pada tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel aksesibilitas ke-fasilitas sosial dan fasilitas ekonomi mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($8,406 < 10,645$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,210 lebih besar dari nilai $\alpha = 0,10$ (tabel lampiran C.37), maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan atau seluruh tipe yang ada cenderung memiliki persepsi yang sama terhadap aksesibilitas ketempat fasilitas sosial-ekonomi sangat mudah. Nilai Koefisien Kontingensi 0,288 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antar kedua variabel termasuk rendah atau sangat lemah.

C. Aksesibilitas menuju ke Kawasan Hunian Tepi Pantai

Persepsi para penghuni terhadap kemudahan pencapaian / aksesibilitas menuju Kawasan -baru tersebut tabulasi silang antara variabel. Tipe rumah dengan Variabel aksesibilitas Nilai Chi Square-nya (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($12,382 < 14,684$) dengan taraf signifikansi = 0,170 (lihat tabel lampiran C.38). Maka dapat disebutkan kedua variabel tersebut tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara penghuni dari berbagai type rumah. Mereka cenderung mempunyai persepsi yang sama yaitu aksesibilitas

Menuju Kawasan Baru (Kawasan Hunian Tepi Pantai) itu mudah. Nilai koefisien kontigensi yang besarnya 0,348 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel lemah. Jadi persepsi penghuni tentang kemudahan aksesibilitas menuju tempat kerja ke-fasilitas sosial-ekonomi dan arah pencapaian menuju kawasan -baru "Kawasan Hunian Tepi Pantai sesuai dengan persepsinya bahwa letak kawasan sangat strategis.

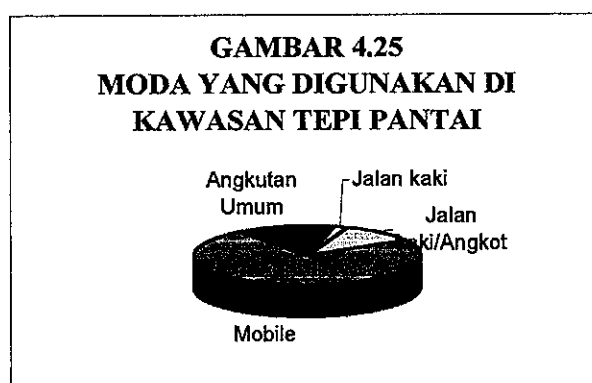
4.2.6. Moda Yang Digunakan Penghuni Kawasan Hunian Tepi Pantai

Penggunaan moda oleh penghuni kawasan dalam menjalankan aktivitasnya di nyatakan dari analisis data Empiris yaitu : menggunakan sarana transportasi dengan menggunakan moda mobil sebanyak 73,10%. Sarana transportasi umum 14% menggunakan transportasi umum dan jalan kaki sebanyak 10,80%, berjalan kaki 2,20%.

TABEL IV.31
MODA YANG DIGUNAKAN DI KAWASAN TEPI PANTAI

Moda Penghuni	Frekwensi	%
Mobile	68	73,10
Angkutan Umum	13	14,0
Jalan kaki	2	2,20
Jalan kaki & angkot	10	10,80
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data primer 2003



Dari hasil analisa tabulasi silang antara variabel moda para penghuni Kawasan Hunian Tepi Pantai Kota Semarang (Kawasan -baru) di BWK III dengan adanya variabel

kondisi lalu-lintas mempunyai nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($8,160 < 13,362$), dengan taraf signifikan sebesar 0,148 (lihat tabel lampiran C. 39), maka dapatlah di kata bahwa antara kedua variabel tersebut tidak terdapat hubungan yang signifikan, atau tidak ada perbedaan persepsi yang signifikan antar tipe moda dengan kondisi lalu-lintas di kawasan. Persepsi semua penghuni berdasarkan moda yang dipakai dalam menilai kondisi lalu di kawasan baru cenderung sama, yaitu memiliki kondisi lalu-lintas yang baik. Nilai Koefisien Kontingensi 0,418 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk (tergolong cukup lemah / rendah).

4.2.7. Penyediaan Sarana Transportasi Kawasan Tepi Pantai

Adanya persepsi penghuni terhadap sarana transportasi (Terminal PRPP, terminal-halte, bis angkot, SPBU, jalan) yang di sediakan oleh pemerintah Kawasan Semarang dalam menunjang kegiatannya. Dari tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel penyediaan sarana transportasi mempunyai Nilai Chi Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($11,085 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,002 (lihat tabel lampiran C.40). Dapat dikatakan terdapat hubungan yang signifikan antara kedua variabel tersebut artinya terdapat perbedaan persepsi yang signifikan terhadap sarana transportasi di kawasan tepi pantai (BWK III). Para penghuni dengan tipe rumah semakin kecil, memiliki persepsi sangat baik terhadap penyediaan sarana transportasi. Hasil nyata ini di karenakan mereka pengguna jasa transportasi tersebut. Maka nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,501 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel cukup kuat.

4.2.8. Daya Tarik Faktor Letak Lokasi & Aksesibilitas Kawasan

Persepsi penghuni terhadap faktor letak lokasi dan aksesibilitas kawasan tepi pantai (BWK III) yang mempengaruhi mereka untuk memilih tinggal menetap, dan atau

berinvestasi di kawasan tersebut dapat di ketahui: 43% menyatakan sangat menentukan; 38,70% menentukan, 16,10% cukup menentukan dan 2,20% tidak menentukan.

TABEL IV.32
FAKTOR LOKASI DAN AKSESIBILITAS KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	40	43
Menentukan	36	38,70
Cukup menentukan	15	16,10
Tidak menentukan	2	2,20
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer 2003



TABEL IV.33
FAKTOR DAYA TARIK LOKASI & AKSESIBILITAS

Type Rumah	Faktor Daya Tarik Lokasi & Aksesibilitas				Total
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Tidak menentukan (Tidak tahu)	
Kecil	18,30	19,40	10,78	2,20	50,50
Menengah	19,40	11,80	4,30		35,50
Besar / mewah	2,10	3,20			5,40
Apartemen	3,20	4,30	1,10		8,60
Total	43,00	38,70	16,10	2,20	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer 2003

Dengan metode analisis Chi Square, tabulasi silang antara variabel tipe rumah dengan variabel daya tarik lokasi dan aksesibilitas menunjukan Nilai *Chi-Square* (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($6,627 < 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,676

(lihat tabel lampiran C. 41). Dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tadi tidak terdapat hubungan yang signifikan antara persepsi-penghuni berdasarkan tipe-rumah, dengan persepsinya terhadap “daya tarik lokasi dan aksesibilitas.

Persepsi semua penghuni, dalam menilai faktor lokasi dan aksesibilitas di Kawasan ; faktor yang menilai yang sangat menentukan. Nilai Coefisien yang besarnya ada 0,258 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk sangat lemah (sangat kurang).

Rangkuman hasil analisa :

- ◆ Persepsi penghuni dalam menilai lokasi dan aksesibilitas di kawasan tepi pantai di kota Semarang (Kawasan BWK III), memiliki lokasi yang sangat strategis.
- ◆ Aksesibilitas-nya dari rumah menuju tempat kerja semakin besar, sangat mewah memiliki persepsi amat mudah terjangkau. Aksesibilitas dari hunian menuju ke fasilitas sosial semua penghuni mempunyai persepsi yang sangat mudah.
- ◆ Begitu juga persepsi penghuni terhadap jaringan jalan dan manajemen-lalu lintas di kawasan baru mempunyai sistem transportasi yang baik.
- ◆ Persepsi terhadap tersedianya sarana-transportasi dengan transportasi umum semakin kecil tipe rumah penghuni secara langsung menggunakan sedang, pengembang (developer) menyediakan sarana lokal umum dan regional (PRPP-Siliwangi-Undip-Klipang, dan Undip-Tembalang lewat Simpang Lima).

4.3. Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan Tepi Pantai

Persepsi penghuni terhadap faktor ketersediaan dan kelengkapan fasilitas baru, sehingga mempengaruhi para penghuni untuk memilih tinggal menetap (kerasan) dan berinventasi di Kawasan Tepi Pantai dapat diketahui : 24, 70 % menyatakan sangat

menentukan; 38,70 % menentukan dan 28 % menyatakan cukup menentukan; serta 2,20 % kurang menentukan, 6,50 % menyatakan tidak menentukan.

TABEL IV.33
FAKTOR DAYA TARIK FASILITAS KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	23	24,7
Menentukan	36	38,7
Cukup menentukan	26	28,0
Kurang menentukan	2	2,2
Tidak menentukan	6	6,5
Total	93	100,0

Sumber: Analisis Data Primer Kawasan, 2003

GAMBAR 4.27



TABEL IV.34
PERSEPSI TERHADAP FAKTOR DAYA TARIK FASILITAS KAWASAN

Type Rumah	Persepsi Penghuni terhadap Faktor Daya Tarik Fasilitas Kawasan					Total
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Kurang menentukan	Tidak menentukan (Tidak tahu)	
Kecil	11,80	17,20	19,40	2		47
Menengah	9,70	11,80	8,60		5,40	33
Besar / mewah	2,10	2,10			1,10	5
Apartemen	1,10	7,60				8
Total	24,70	38,70	28,00	2,20	6,50	93

Dari tabulasi silang antara variabel tipe rumah dan faktor fasilitas kawasan mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($22,903 < 18,549$)

dengan taraf signifikansi sebesar 0,029 (lihat tabel lampiran C.46), artinya bahwa antara kedua variabel tersebut mempunyai hubungan yang signifikan atau terdapat perbedaan persepsi yang sangat signifikan antara penghuni dari berbagai tipe rumah dengan daya tarik fasilitas kawasan baru yang disediakan oleh kawasan Tepi Pantai, semakin kecil tipe rumah setiap hunian pada kawasan tersebut, daya tarik faktor fasilitas kawasan kurang menentukan para penghuni untuk betah tinggal di kawasan tersebut. Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,445 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah.

Rangkuman hasil analisis persepsi penghuni kawasan tepi pantai terhadap faktor fasilitas kawasan dan infrastruktur:

- ◆ Kondisi kualitas dan kelengkapan fasilitas kawasan baru yang tersedia di kawasan menurut persepsi penghuni adalah baik. Persepsinya terhadap faktor penyediaan dan pelayanan infrastruktur yang dikelola PT. Indo Perkasa Usahatama (IPU), Tanah Mas Baru, Semarang Indah pada wilayah BWK. III; dinilai sangat baik.
- ◆ Persepsinya terhadap faktor daya tarik infrastruktur merupakan daya tarik bagi perkembangan permukiman mereka.

4.4. Faktor Daya Tarik Kondisi Visual Fisik

4.4.1. Ciri Khusus Kawasan Tepi Pantai di Kota Semarang

Berdasarkan hasil analisa persepsi penghuni tentang ciri khusus kawasan baru pada Kawasan Hunian Tepi Pantai di Kota Semarang, ada 84,90 % menyatakan bahwa kawasan baru itu telah memiliki ciri khas. Dikatakan para penghuninya bahwa di kawasan itu mereka menilai sebagai kawasan dengan lingkungan yang bersih, teratur, rapi dan nyaman dengan berbagai fasilitas yang ada.

Sedangkan 11,80 % dikatakan belum mempunyai ciri khas, sebab persepsi penghuni dalam bentuk simbul, seperti jam besar, air mancur, patung dan monumen yang menyatakan identitas “Kawasan tepi pantai” Kota Semarang walaupun sudah ada menara Mercu Suar Tanjung Mas, pintu gerbang PRPP, Marina, Bandara Udara A. Yani.

Hasil Crosstab antara tipe dan persepsi mereka terhadap adanya keutamaan dan ciri khas sebagai daya tarik kawasan baru mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($13,126 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,360 (lihat lampiran C.38), maka dapat dikatakan tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara berbagai tipe rumah dengan pentingnya ciri khas. Keempat tipe rumah dimana para penghuninya memiliki persepsi yang cenderung sama, mereka menilai ciri khas merupakan daya tarik yang sangat penting bagi kawasan.

4.4.2. Citra Visual di Kawasan Permukiman Tepi Pantai

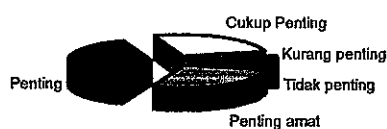
Berdasar hasil analisa persepsi penghuni terhadap citra visual sebagai elemen bangunan permukiman di Kawasan Tepi Pantai; 28 % menyatakan persepsinya sebagai berikut: elemen air mancur, pintu gerbang, monumen, menara mercusuar, menara Dermaga Udara dan bagian yang sangat penting atas keindahannya di Kawasan Permukiman Tepi Pantai, sedang 38,70 % menanggapi penting, sedang 26,90 % cukup penting dan 2,20 % menanggapi kurang penting serta 4,20 % menanggapi tidak penting (tidak tahu).

TABEL IV.35
PERSEPSI TERHADAP ELEMEN KAWASAN PERMUKIMANTEPI PANTAI

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Penting amat	26	28,00
Penting	36	38,70
Cukup Penting	25	26,90
Kurang penting	2	2,20
Tidak penting	4	4,20
Total	93	100,00

Sumber: Analisis Data Primer 2003

GAMBAR 4.28
DAYA TARIK VISUAL
DI KAWASAN TEPI PANTAI



Dari hasil Crosstab antara tipe rumah dan persepsi penghuni terhadap elemen kawasan: citra visual mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($14,408 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,160 (lihat tabel lampiran C.54), maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikan atau tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antar rumah kepada adanya citra visual kawasan. Dimana keempat tipe penghuni rumah memiliki persepsi cenderung sama: bahwa elemen kawasan citra visualnya merupakan bangunan penting bagi Keindahan dan Citra Visual sebagai Kawasan Perumahan Tepi Pantai (yang baru) dengan nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,366 yang berarti tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah.

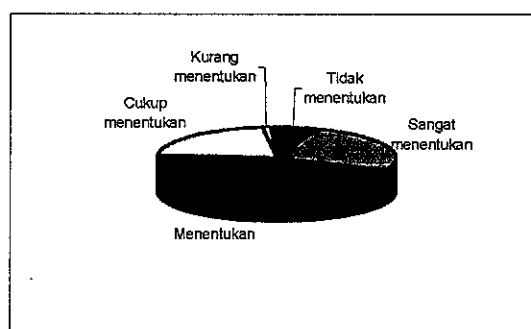
Kompilasi data hasil penelitian di lapangan mengenai analisa persepsi penghuni terhadap kondisi visual di Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara sebagai faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan, sehingga mereka berminat menetap / betah tinggal dan atau berinvestasi di kawasan didapatkan prosentase data: 25,80 % menyatakan sangat menentukan; 45,20 % menentukan 21,50 % cukup menentukan dan 1,10 % kurang menentukan, 6,50 % tidak tahu / tidak menentukan. Sedangkan persepsi penghuni terhadap faktor kondisi visual fisik untuk penghuni type rumah kecil 50,60%, menengah 33,50%, besar/mewah 5,30% dan yang tinggal di apartemen sebesar 10,60%.

TABEL IV.36
FAKTOR DAYA TARIK KONDISI VISUAL FISIK KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	24	25,80
Menentukan	42	45,29
Cukup menentukan	20	21,50
Kurang menentukan	1	1,10
Tidak menentukan	6	6,50
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer, 2003

GAMBAR 4.29
FAKTOR DAYA TARIK KONDISI VISUAL FISIK KAWASAN



TABEL IV.37
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP FAKTOR KONDISI VISUAL FISIK KAWASAN

Type Rumah	Persepsi Penghuni terhadap Faktor Kondisi Visual Fisik Kawasan					Total
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Kurang menentukan	Tidak menentukan (Tidak tahu)	
Kecil	2,90	20,50	11,80		5,40	50,60
Menengah	7,60	19,40	7,50		1,10	33,50
Besar / mewah	3,20	2,10				5,30
Apartemen	2,10	3,20	2,20	1,10		10,60
Total	25,80	45,20	21,50	1,10	6,50	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer, 2003

Dari hasil Crosstab antara tipe rumah dan persepsi mereka terhadap faktor kondisi visual di Kawasan Permukiman Tepi Pantai mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($18,089 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,113 (lihat tabel lampiran C.57), maka dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai

hubungan yang signifikan atau tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsinya terhadap faktor kondisi visual fisik kawasan. Keempat tipe mempunyai persepsi yang cenderung sama bahwa faktor kondisi visual di kawasan tersebut mempunyai peranan yang menentukan dalam mempengaruhi perkembangan Kawasan Permukiman / Hunian Tepi Pantai (khas Semarang Barat), sehingga berminat betah tinggal di hunian dan atau berinvestasi di kawasan tersebut. Nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,404 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah.

Rangkuman hasil analisis persepsi penghuni Kawasan Permukiman Tepi Pantai terhadap faktor kondisi visual adalah:

- ♦ Persepsi penghuni tentang variasi hunian kawasan adalah baik dan harus variatif dan terhadap gaya arsitektur hunian yang merupakan sub-faktor dari kondisi visual fisik kawasan menyatakan baik karena variatif model arsitekturnya dengan bentuk lokal dan asing, namun secara umum para penghuni menyatakan serasi dan menarik.
- ♦ Terhadap elemen kawasan sebagai citra visual fisik kawasan merupakan sub-faktor yang sangat penting bagi faktor kondisi visual fisik kawasan baru, karena fungsinya sebagai elemen pusat perhatian (*Landmark*) ciri khas dan citra pengenalan fisik kawasan, estetika kawasan dan sebagai wawasan pembangunan yang berorientasi lingkungan, sehingga para penghuni dan pengunjung kawasan mudah berkomunikasi melakukan orientasi kawasan.

4.4.3. Gaya Arsitektur Bangunan Permukiman Kawasan

Berdasar hasil analisa persepsi penghuni terhadap minat gaya arsitektur di kawasan baru 55,90 % menyatakan gaya arsitektur bangunannya sebaiknya perpaduan

gaya arsitektur lokal dan modal asing ; 21,50 % menyatakan sebaiknya bergaya asing ; 4,30 % sebaiknya bergaya lokal/ tradisional dan 18,30 % menyatakan terserah developer.

TABEL IV.38
FAKTOR MINAT TERHADAP GAYA ARSITEKTUR

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Tradisional	4	4,30
Asing	20	21,50
Arsitektur lokal & asing	52	55,90
Tergantung developer	17	18,30
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data Primer 2003



Hasil Crosstab antara tipe rumah dan persepsi mereka terhadap gaya arsitektur bangunan kawasan baru mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($13,056 < 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,160 (lihat tabel lampiran C.52), maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tidak terdapat hubungan yang signifikan ; berarti tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsinya terhadap gaya arsitektur bangunan.

Keempat tipe bangunan mempunyai persepsi yang cenderung sama : bahwa gaya arsitekturnya sebaiknya perpaduan gaya arsitektur lokal dan asing, nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,351 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah. Berarti tipe rumah yang dihuni sangat signifikan.

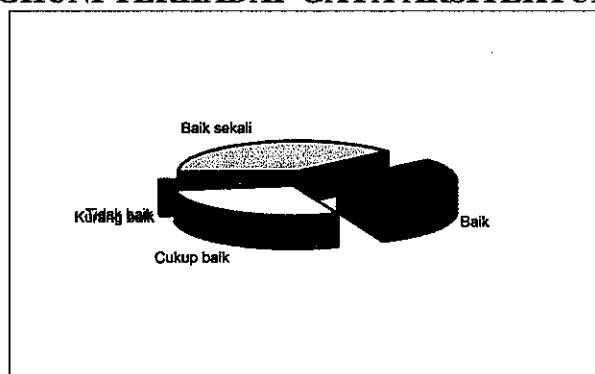
Hasil analisa data empiris persepsi penghuni terhadap gaya arsitektur kawasan tepi pantai: 38,70% menyatakan sangat baik; 30,10% menyatakan baik dan 29 % menyatakan cukup baik. Dengan demikian faktor gaya arsitektur rumah tersebut menjadi daya tarik bagi para penghuni untuk betah tinggal di kawasan tepi pantai.

TABEL IV.39
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP GAYA ARSITEKTUR PERUMAHAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	36	38,70
Baik	28	30,10
Cukup baik	27	29,00
Kurang baik	0	0
Tidak baik	2	2,20
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisis Data Primer 2003

GAMBAR 4.31
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP GAYA ARSITEKTUR PERUMAHAN



Dari hasil Crosstab: antara tipe rumah dan persepsi mereka terhadap gaya arsitektur bangunan di kawasan kawasan baru, mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih besar dari X^2 tabel ($16,998 > 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,049 (lihat tabel lampiran C.53). Dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel mempunyai hubungan yang signifikan atau terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsi gaya arsitektur bangunannya. Para penghuni keempat tipe rumah mempunyai persepsi yang berlainan semakin besar atau mewah semakin menyolok perbedaan rumah di

kawasan tepi pantai. Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,393 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk lemah.

4.5. Faktor Daya Tarik Pengelola Kawasan

4.5.1. Pengelolaan oleh Town Management Devision (TMD) Kawasan Tepi Pantai

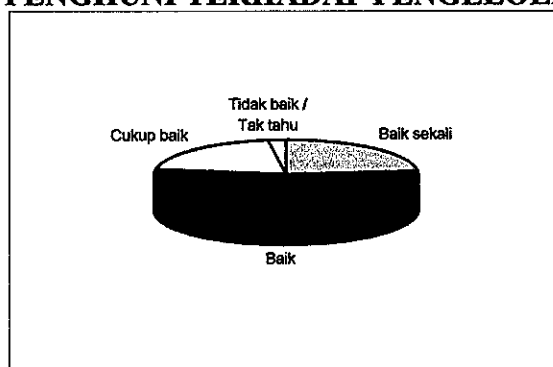
Town Management Devision adalah merupakan devisi pengelolaan kawasan permukiman tepi pantai yang dibentuk oleh para pengembang (*developer*) kawasan itu sendiri. Dari hasil analisa persepsi penghuni terhadap pengelolaan dan pemeliharaan kawasan yang dilakukan oleh Town Management Kawasan permukiman Tepi Pantai Semarang (BWK. III) yang terdiri dari Puri Anjasmoro, Puri Marina ,Semarang Indah dan Tanah Mas Baru. Persepsi mereka menyatakan: 23,70 % menyatakan sangat baik, 53,80 % memberikan persepsi BAIK, sedangkan 20,40 % penghuninya menyatakan cukup baik dan yang 2,20 % tidak tahu (tidak baik).

TABEL IV.40
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP PENGELOLA KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	22	23,70
Baik	50	53,80
Cukup baik	19	20,40
Tidak baik / Tak tahu	2	2,20
Total	93	100,00

Hasil Analisa Data Primer, 2003

GAMBAR 4.32
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP PENGELOLA KAWASAN



Dari hasil perhitungan Crosstab antara tipe rumah dan persepsi mereka terhadap pengelolaan dan pemeliharaan kawasan yang dilakukan oleh Town Management Devision (TMD) Kawasan Permukiman Tepi Pantai mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($5,050,089 < 14,684$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,830 (lihat tabel lampiran C.58) dapatlah dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikan ataupun tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsinya terhadap pengelolaan dan pemeliharaan kawasan yang dilakukan oleh Town Management kawasan tepi pantai. Dengan demikian para penghuni mempunyai penilaian / tanggapan yang baik terhadap pengelolaan dan pemeliharaan kawasan yang mereka lakukan. Nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,227 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel tersebut termasuk sangat lemah. Hal ini semakin memperkuat persepsi masyarakat terhadap tempat hunian di kawasan permukiman tepi pantai sebagai kawasan hunian yang sangat baik.

4.5.2. Pelayanan Town Management Kawasan Permukiman Tepi Pantai

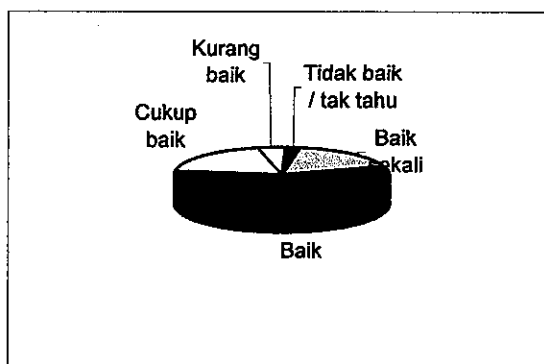
Dari hasil analisa persepsi para penghuni terhadap pelayanan kawasan permukiman baru yang dilakukan adalah 17,20 % menyatakan sangat baik, 57,0 % menyatakan Baik dan 19,40 % menyatakan cukup baik, sedangkan 4,30 % mengatakan kurang baik adapun yang 2,20 % menyatakan tidak tahu (tidak baik).

TABEL IV.41
PERSEPSI PELAYANAN TOWN MANAGEMENT KAWASAN PERMUKIMAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Baik sekali	16	17,20
Baik	53	57,00
Cukup baik	18	19,40
Kurang baik	4	4,30
Tidak baik / tak tahu	2	2,20
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer, 2003

Gambar 4.33
PERSEPSI PELAYANAN TOWN MANAGEMENT KAWASAN PERMUKIMAN



Dari hasil Crosstab antara tipe rumah dan persepsi mereka terhadap pelayanan kawasan yang dilakukan TMA / Kawasan Permukiman Tepi Pantai itu mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($9,755 < 18,540$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,637 (lihat lampiran tabel C.59). Maka dapat dikatakan bahwa antar kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikan / tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe rumah dengan persepsinya terhadap pelayanan kawasan yang dilakukan Town Management Kawasan Permukiman Tepi Pantai.

Penghuni mempunyai penilaian baik terhadap pelayanan kawasan; dan nilai koefisien kontingensi yang besarnya 0,308 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk sangat lemah. Hal ini semakin memperkuat persepsi masyarakat penghuni, bahwa kawasan tepi pantai tersebut merupakan kawasan permukiman yang sangat baik yang merupakan salah satu faktor yang menyebabkan penghuni untuk betah tinggal di Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat - Utara.

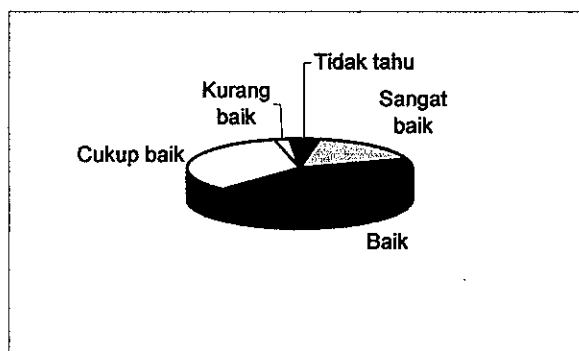
4.5.3. Tata Kerja dan Pola Kerja Town Management Kawasan Tepi Pantai

Hasil analisa persepsi terhadap tata kerja dan polanya TMK, yaitu: 17,20 % menyatakan sangat baik; 41,90 % menyatakan baik; 34,40 % cukup baik dan 2,20 % kurang baik serta 4,30 % menyatakan tidak tahu.

TABEL IV.42
PERSEPSI TERHADAP TATA KERJA DAN POLA KERJA TMD KAWASAN

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat baik	16	17,20
Baik	39	41,90
Cukup baik	32	39,40
Kurang baik	2	2,20
Tidak tahu	4	4,20
Total	93	100,00

GAMBAR 4.34
PERSEPSI TERHADAP TATA KERJA DAN POLA KERJA TMD KAWASAN



Dari hasil Crosstab antar tipe rumah dan persepsi para penghuni terhadap pengerjaan (Pola Kerja dan Tata Kerja) TMK dalam pemeliharaan Kawasan Hunian Tepi Pantai Kota Semarang (BWK.III) itu; mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($9,920 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,862. Maka dikatakan antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikan atau tak ada perbedaan persepsi secara signifikan antar tipe rumah (hunian) dengan cara dan tata kerja TMD kawasan Semarang Barat. Semua penghuni cenderung mempunyai penilaian bahwa kinerjanya terhadap kawasan sangat baik. Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,263 menunjukkan tingkat hubungan antara kedua variabel sangat lemah.

4.5.4. Persepsi Penghuni terhadap Pengelola Kawasan Permukiman Tepi Pantai

Adanya analisa persepsi penghuni terhadap faktor pengelola (Town Management Areal) atau TMA di kawasan permukiman baru itu sebagai faktor yang mempengaruhi

perkembangannya, sehingga mereka (para penghuni) tertarik / berminat menetap dan atau berinvestasi di kawasan (Areal Kawasan Tepi Pantai kawasan Semarang) dengan 16,10 % menyatakan sangat menentukan, 47,30 % memiliki tanggapan menentukan sedangkan 23,70 % cukup menentukan dan 1,10 % kurang menentukan serta yang 11,80 % tidak menentukan (tidak tahu).

TABEL IV.43
FAKTOR DAYA TARIK PENGELOLA KAWASAN TEPI PANTAI

Persepsi Penghuni	Frekwensi	%
Sangat menentukan	15	16,10
Menentukan	44	47,30
Cukup menentukan	22	23,70
Kurang menentukan	1	1,10
Tidak menentukan (tak tahu)	11	11,80
Total	93	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer, 2003

GAMBAR 4.35
FAKTOR DAYA TARIK PENGELOLA KAWASAN TEPI PANTAI



TABEL IV.44
PERSEPSI PENGHUNI TERHADAP FAKTOR DAYA TARIK PENGELOLA KAWASAN TEPI PANTAI

Type Rumah	Persepsi Penghuni terhadap Daya Tarik Pengelola Kawasan					Total
	Sangat menentukan	Menentukan	Cukup menentukan	Kurang menentukan	Tidak menentukan	
Kecil	6,40	21,50	14,00	1,10	7,50	50,50
Menengah	7,50	16,10	7,60		4,30	35,50
Besar / mewah	1,10	4,30				5,40
Apartemen	1,10	5,40	2,10			8,60
Total	16,10	47,30	23,70	1,10	11,80	100,00

Sumber : Hasil Analisa Data Primer, 2003

Dari hasil Crosstab antara tipe rumah dan persepsi penghuni terhadap para pengelola di kawasan tersebut mempunyai nilai Chi-Square (X^2 hitung) lebih kecil dari X^2 tabel ($7,221 < 18,549$) dengan taraf signifikansi sebesar 0,843 (lihat tabel lampiran C.61). Dari hasil analisa perhitungan di atas dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikansi sebesar 0,843, lihat Tabel Lampiran C. 61. Maka dapat dikatakan bahwa antara kedua variabel tersebut tidak mempunyai hubungan yang signifikan.

Dengan demikian tidak terdapat perbedaan persepsi yang signifikan antara tipe-tipe rumah dengan persepsinya terhadap faktor pengelola Kawasan permukiman tersebut. Begitu juga penghuni keempat tipe rumah mempunyai persepsi yang cenderung sama bahwa faktor pengelola Kawasan di kawasan mempunyai peranan yang menentukan dalam mempengaruhi perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Kawasan BWK. III, sehingga menarik minat bermukim dan atau berinvestasi di kawasan baru tersebut. Nilai Koefisien Kontingensi yang besarnya 0,268 menunjukkan bahwa tingkat hubungan antara kedua variabel termasuk cukup lemah.

Jadi rangkuman hasil analisis persepsi penghuni Kawasan Permukiman Tepi Pantai terhadap faktor Town Management Areal TMD Kawasan sebagai berikut:

- ♦ Faktor pengelolaan (*Town Management Areal*) dalam melaksanakan pengelolaan dan pemeliharanya, persepsi penghuni menyatakan BAIK.
- ♦ Pelayanan yang dilakukan pengelola Kawasan di “Kawasan” berdasarkan persepsi penghuni telah dilaksanakan dengan baik.
- ♦ Tata kerja dan pola kerjanya pengelola Kawasan tadi dalam melaksanakan tugas melayani penghuni dalam persepsi penghuni memiliki kinerja yang sangat baik/profesional.

4.6. Analisis Rangkuman Faktor Daya Tarik Kawasan Tepi Pantai

Dengan permasalahan perkembangan kawasan tepi pantai yang dibangun oleh para developer sebagaimana diterangkan pada BAB I, maka penelitian ini bermaksud mengetahui faktor-faktor atau Kajian Daya Tarik Kawasan Permukiman Tepi Pantai yang berpengaruh atas berkembangnya wilayah BWK. III (Semarang Barat – Utara) yang menjadi faktor daya tarik fisik dan faktor daya tarik non-fisik. Adapun faktor daya tarik non – fisik yang terdiri dari enam faktor dan faktor fisik ada lima faktor.

TABEL IV.45
HASIL RANGKUMAN ANALISIS NILAI α DAN KOEFISIEN KONTINGENSI FAKTOR
DAYA TARIK KAWASAN TEPI PANTAI

No.	Faktor Daya Tarik	Asymptot Signifikan	Koefisien Kontingensi
I	Faktor Non - Fisik	α	K
1	Faktor Budaya Kawasan	0.085	0.413
2	Faktor Sosial Kawasan	0.000	0.620
3	Faktor Ekonomi Kawasan	0.201	0,381
4	Faktor Investasi Properti	0,581	0,206
5	Faktor Eksklusivitas Kawasan	0,049	0,393
6	Faktor Kependudukan Kawasan	0,009	0,499
II	Faktor Fisik	α	K
1	Faktor Lokasi dan Aksesibilitas	0,676	0,258
2	Faktor Fasilitas Kawasan	0,029	0,445
3	Faktor Lingkungan Kawasan	0,554	0,278
4	Faktor Kondisi Visual Kawasan	0,113	0,404
5	Faktor Pengelola Kawasan	0,843	0,268

Sumber: Hasil Analisa Data Primer 2003

TABEL IV.46
HASIL RANGKUMAN ANALISIS FAKTOR DAYA TARIK KAWASAN

No.	Faktor Daya Tarik	Sangat Menentukan	Menentukan	Cukup Menentukan	Kurang Menentukan	Tidak Menentukan
1.	Faktor budaya	5 %	10 %	14 %	43 %	28 %
2.	Faktor sosial	23 %	33 %	18 %	4 %	22 %
3.	Faktor ekonomi	30 %	48 %	22 %	2 %	3 %
4.	Faktor investasi	48 %	39 %	12 %		
5.	Faktor Eksklusifitas	52 %	35 %	10 %	6 %	
6.	Faktor lingkungan	39 %	34 %	25 %		2 %
7.	Faktor lokasi	43 %	39 %	16 %		2 %
8.	Faktor fasilitas	25 %	39 %	28 %	2 %	6 %
9.	Faktor visual	26 %	45 %	22 %	1 %	6 %
10.	Faktor pengelola	16 %	47 %	24 %	1 %	12 %

Sumber: Hasil Analisa Data Primer 2003

Maka dari tabel hasil rangkuman di atas yaitu analisa faktor daya tarik kawasan tepi pantai dan hasil rangkuman analisa nilai α dan koefisien kontingensi (K), faktor daya tarik kawasan dapat diketahui faktor – faktor utama yang mempengaruhi dan menentukan pilihan para penghuni hingga betah tinggal atau menetap serta berinvestasi di kawasan permukiman / hunian tepi pantai Semarang Barat – Utara.

Faktor utama yang berpengaruh dan memiliki daya tarik betah tinggal terhadap para penghuni kawasan antara lain :

a). Faktor daya tarik non-fisik :

1. Faktor adanya investasi properti
2. Faktor adanya eksklusifitas
3. Faktor ekonomi
4. Faktor kependudukan
5. Faktor Budaya
6. Faktor Sosial

b). Faktor daya tarik fisik :

1. Faktor-faktor lokasi dan aksesibilitas
2. Faktor lingkungan
3. Faktor pengelola Kawasan Permukiman baru
4. Faktor kondisi visual Kawasan Tepi Pantai
5. Faktor Fasilitas Kawasan

4.6.1. Faktor Daya Tarik Investasi Properti

Dengan hasil analisa persepsi penghuni Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang terhadap variabel ekonomi kawasan baru pemekaran kawasan diantaranya:

1. Semakin kecil tipenya cenderung mempunyai tujuan membeli rumah sebagai tempat tinggal dan semakin besar / mewah tipe rumahnya, cenderung menarik untuk investasi.
2. Maka persepsinya terhadap keuntungan berinvestasi sebagian besar para penghuni menyatakan berinvestasi hunian di kawasan permukiman tepi pantai kota Semarang menguntungkan. Hal demikian bisa dilihat dari hasil analisisnya bahwa : 23,70% menyatakan sangat menguntungkan dan 50,5% menyatakan menguntungkan.
3. Dari persepsi penghuni, adanya prospek perkembangan kawasan tepi pantai, sebagian penghuninya menyatakan prospek perkembangan di kawasan tersebut baik, seperti hasil analisis: 43 % mananggapi sangat baik dan 41,90 % menyatakan baik.

Faktor investasi ini merupakan faktor-faktor yang menentukan bagi para penghuni kawasan sekalipun terdapat 58,10 % penghuni mempunyai tujuan membeli rumah untuk ditempati, tetapi para penghuni memiliki rumah di kawasan tepi pantai dengan tujuan mencari keuntungan investasi properti; baik adanya prospek perkembangannya dalam menentukan pilihan tadi dalam rangka mencari laba (*invest*). Sebagaimana anggapan di masyarakat pada kawasan tepi pantai merupakan investasi properti.

Sesuai dengan SKB Mendagri, PU dan Menneq Perumahan Rakyat No. 648-384 tahun 1992 No. 739 / Kpts / 1992 dan No. 09 / Kpts / 1992, maka pembagian luasan kapling ideal yang direncanakan adalah :

1. Rumah mewah, luas kapling 600 – 2000 m²
2. Rumah menengah, luas kapling 200 – 600 m²
3. Rumah sederhana, luas kapling 54 – 200 m²

Dengan asumsi perbandingan ideal yang dibutuhkan dihunian adalah 10 % - 30 % dan 60 % (mewah-sederhana dan tipe mewah), sehingga jumlah fasilitas hunian (sebagai daya tarik untuk tempat tinggal) adalah:

- a. Tipe rumah mewah, sebanyak 5.970 rumah.
- b. Tipe rumah menengah, sebanyak 17.909 rumah
- c. Tipe rumah sederhana sebanyak 35,819 rumah.

Hingga kini permintaannya dan penyediaan (*Supply and Demand of Houses*) tetap tinggi sedang para konsumen membeli rumah secara langsung ke realstate di BWK. III sebagai Kawasan Tepi Pantai Semarang menjadi indent / menunggu ; peluang ini dimanfaatkan oleh masyarakat membeli dengan tujuan investasi karena harganya di pasar sekunder lebih mahal, hal ini ditentukan oleh para developer di kawasan tersebut yang masih akan membuka lahan yang belum terbangun, sampai tahun 2005 yaitu sebanyak fasilitas diperlukan yang dapat menampung penduduk di BWK. III sebanyak : 298.490 jiwa , dengan asumsi satu rumah dihuni 5 jiwa. Jumlah rumah yang dibutuhkan kurang lebih 59.698 rumah. (Bappeda kota Semarang : RDTRK tim kota).

Prospek pengembangan dengan keuntungan jangka panjang pada dasarnya menyangkut tingkat perolehan keuntungan jangka panjang atas permintaan (*demand*); prospek ini dipengaruhi oleh perkembangan permintaan di masa mendatang, sehingga konsekwensinya Kawasan Permukiman / Hunian Tepi Pantai tersebut harus tetap mengembangkan daya tarik kawasan baru itu dengan mempertahankan pasar potensial. Berarti prospek kawasan dengan kawasan yang strategis mempunyai prospek perkembangan yang bagus jika pasar potensialnya adalah masyarakat yang *incomenya* selalu berkembang.

Pengaruh daya tarik investasi properti di Kawasan Permukiman Tepi Pantai bagi penghuni merupakan faktor daya tarik yang sangat menentukan untuk membeli rumah di Kawasan Tepi Pantai, dengan potensi peminat masyarakat yang cukup besar untuk memiliki rumah disana, maka harga hunian dan harga lahan semakin meningkat, sehingga

prospek perkembangannya sangat baik. Mereka membeli rumah di hunian itu cenderung hanya digunakan sebagai investasi; terbukti dengan masih banyaknya hunian kosong, malahan di beberapa blok dan cluster tingkat hunian baru 10 % artinya 90 % lebih masih belum ditempati, seperti di Puri Anjasromo dan Taman Puri Marina (tinjauan di lapangan).

Dengan demikian maka data-data tingkat hunian baru rata-rata mencapai 50 %. Dengan data tersebut ternyata penghuni mendapatkan rumah hanya sebagai komoditi atau sebagai bisnis properti, bukan sebagai tempat tinggal. Maka proses terbentuknya komunitas di Kawasan memerlukan jangka waktu cukup lama. Berdasar kompilasi data hasil penelitian di lapangan menunjukkan bahwa tujuan penghuni memiliki hunian di kawasan tepi pantai tersebut hanya untuk ditempati dan bilamana menguntungkan akan dijual kembali sebanyak 25,80 % ; yang hanya dihuni / kerasan betah tinggal tapi terpaksa pindah karena sesuatu hal sebanyak 28 %.

4.6.2. Faktor Daya Tarik Ekonomi

Dari hasil analisis persepsi penghuni kawasan pemekaran terhadap ekonomi Kawasan Permukiman Tepi Pantai tersebut adalah :

1. Semakin besar tipe rumah menanggapi bahwa kegiatan ekonomi di kawasan baru itu mempengaruhi mereka untuk investasi modal dan mendapatkan peluang bekerja di lahan Kawasan.
2. Sebagai tempat bekerja penduduknya 41,90 % penghuninya kerja wilayah kawasan baru itu, yang 48,40 % bekerja di kota Semarang dan 5,40 % bekerja di kawasan indutri (LIK-Bugangan, Kawasan Industri Wijaya Kusumah Tugu) dan sekitarnya serta 4,30 % bekerja di luar kota Semarang.
3. Kebanyakan diprediksikan bahwa semakin kecil tipe rumah / hunian tempat kerja mereka berada di BWK. III, sehingga memiliki daya tarik basis ekonomi ataupun

kegiatan ekonominya lebih menarik (daya tarik sendiri) minat mereka untuk betah tinggal di Kawasan Tepi Pantai Semarang yang nyaman.

4. Para penghuni rumah tipe kecil cenderung menilai baik dalam menanggapi adanya penyediaan lapangan kerja di kawasan, ekonomis lebih praktis dan sangat menguntungkan sepertinya semaraknya ruko-ruko yang ada ataupun home-industri yang berada di lahan Kawasan Tepi Pantai Semarang Barat - Utara (BWK. III).
5. Dengan adanya fasilitas ekonomi para penghuni menyatakan bahwa para penghuni di kawasan permukiman tepi pantai menilai baik.

4.6.3. Faktor Daya Tarik Eksklusivitas Kawasan

Dari hasil analisis persepsi penghuni kawasan terhadap faktor eksklusivitas di kawasan tepi pantai antara lain :

1. Adanya sebagian besar penghuni menyatakan bahwa faktor eksklusivitas kawasan tepi pantai yaitu Puri Marina, Puri Anjasmoro dan Tanah Mas merupakan faktor daya tarik tersendiri yang sangat menentukan dalam memilih tempat tinggal dan atau berinvestasi sebagai tabungan di masa depan.
2. Para penghuni yang tinggal di kawasan permukiman tepi pantai (*Water Front Cities*) di kota Semarang tersebut kebanyakan dari strata menengah ke atas, sehingga tingkat kebutuhan rumah sudah berbeda.
3. Faktor prestise, aktualisasi diri dan keinginan mendapatkan privacy berperang dalam menentukan pilihan tempat tinggal. Sehingga mengubah minat rela membayar dengan harga mahal walaupun harus mendapatkan tipe rumah hunian kecil, misalnya dengan tanah seluas 70 bangunannya 60 m² tipe Town House seharga kurang lebih Rp. 150 – 500 juta rupiah (di Puri Anjasmoro dan di Puri Marina).

Maka dengan berkembangnya kawasan baru yang bersifat eksklusif adanya pergeseran identifikasi diri karena adanya kekuatan pasar yang mampu berpindah cara berfikir dari ikatan tradisional dengan mengikuti logika pikir pasar hingga akhirnya kekuatan ekonomi menjadi alat atau satu faktor menentukan identifikasi diri di dalam sosial masyarakat (Abdullah: 1999 : 14) dalam bukunya dari Bounded System ke Bodeless Society : Krisis Metode Antropologi dalam memahami masyarakat, UI Jakarta).

Para developer Kawasan Permukiman Tepi Pantai di kota Semarang telah jeli melihat pasar potensial masyarakat yang telah mengalami pergeseran identitas tradisional, sehingga merencanakan dan membangun kawasan baru kawasan sebagai kawasan baru yang eksklusif, yang profit oriented akan lebih menguntungkan daripada hanya membangun untuk masyarakat seluruh strata sosial

4.7. Pengaruh Daya Tarik Eksklusifitas bagi Perkembangan Kawasan

Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang (BWK.III) dengan faktor daya tarik eksklusifitasnya merupakan daya tarik yang mampu menarik minat masyarakat untuk betah tinggal dan atau berinvestasi di kawasan, sehingga ditinjau dari pertumbuhan penghuniannya logis semakin banyak peminat, oleh karenanya semakin bertambah pula penghuninya. Adanya pengaruh faktor daya tarik eksklusifitas kawasan bagi perkembangan kota secara internal mempunyai pengaruh positif dan negatif yang perlu mendapatkan perhatian tersendiri dari para pengembang (*developer*).

4.7.1. Dampak Negatif

Oleh developer mestinya kawasan permukiman yang dibangun bukan sebagai kawasan yang eksklusif, artinya bukan hanya untuk golongan masyarakat penghasilan menengah ke atas saja dan strata sosial tertentu, sehingga konflik internal dapat dieliminir.

Bagi sebagian penghuni yang menempati rumah tipe kecil: daya tarik eksklusif kurang menarik bagi kehidupan mereka, maka pola kehidupan yang individualis kurang dapat diterima. Bagaimanapun juga adanya eksklusifitas akan menyebabkan diferensiasi diantara para penghuni dan komunitas secara komunalisme akan runtuh karena nilai kehidupan sosial tidak lagi terbangun dengan harmonis, tetapi dengan serangkaian negosiasi adanya. (Abdullah, Irwan, 1999 : 14). Jelas perkembangan kawasan baru yang eksklusif tidak terlepas dari desain pengembang dalam merencanakan dan membangun kota. Tujuan dan strateginya yang hanya berorientasi pada keuntungan semata hingga kurangnya aspek sosial pada komunitas diperhatikan.

4.7.2. Dampak Positif

Pengaruh positifnya yaitu permasalahan kawasan, seperti adanya kekumuhan (*Slum Area*) yang berakibat penurunan kualitas kawasan, konflik internal, adanya kesenjangan sosial ekonomi diantara penghuni dapat dieliminir. Pada umumnya penghuni menjadi *Deurban*. Untuk mendapat kualitas pemukiman yang lebih baik, mendapatkan fasilitas, sarana dan prasarana yang berkualitas dapat menghindari saratnya konflik internal di kota Semarang ; walau harus membayar dengan harga mahal guna membeli eksklusifitas tersebut. Namun dengan jaminan privacy, lingkungan hunian yang aman dan nyaman serta kualitas lingkungan yang terjaga dengan baik para penghuni menyatakan cukup baik

4.8. Faktor Daya Tarik Fisik dan Pengaruh Perkembangan Kawasan

4.8.1. Pengaruh Daya Tarik Pengelola Kawasan

Suatu kawasan dibangun kawasan baru berdasarkan mekanisme pasar akan berkembang apabila mempunyai daya tarik bagi masyarakat untuk memilih dan untuk pemukiman (hunian). Faktor-faktor yang mempengaruhi dan menentukan pilihan salah

satunya adalah Kawasan Permukiman Baru tersebut memiliki manajemen kawasan yang profesional dan marketable (Silas, 1990); atau menurut kriteria Ignezis Kemalawasta (1995) memiliki aspek lembaga pengelola kawasan yang mampu mengendalikan peruntukan lahan dan pelaksanaan pembangunan serta mengelola kawasan. Dengan keberhasilan real-estate yang dibangun oleh developer swasta tidak terlepas dari kemampuan manajerial dan kinerja dari pengembang dalam pengertian ruang lingkup "Estate-Management", yaitu pengarahan, pengaturan, pengawasan seluruh properti yang berada dalam satu kawasan, sehingga dapat dicapai keuntungan sosial, keuntungan ekonomi dan finansial secara optimal mampu memadukan dan mengakomodasikan peranan profesional serta keinginan (rencana) dari pemerintah (Miles, Mike E., 1991 : 7-9).

Dari hasil persepsi penghuni kota permukiman baru terhadap variabel faktor pengelola kawasan (Town Management Area / Town Management Division Kawasan Tepi Pantai) antara lain :

1. Para penghuni mempunyai penilaian baik terhadap pengelolaan dan pemeliharaan kawasan yang dilakukan oleh TMD Kawasan Tepi Pantai.
2. Penghuni keempat tipe rumah mempunyai persepsi yang sama bahwa faktor pengelola (TMD) di kawasan tepi pantai mempunyai peranan yang menentukan dalam mempengaruhi perkembangan kawasan.
3. Mereka mempunyai penilaian baik terhadap pelayanan oleh TMD kawasan.
4. Para penghuni mempunyai penilaian bahwa kinerja manajemen pengelola kawasan baru secara profesional.

Kawasan Tepi Pantai merupakan kawasan yang menyeleggarakan pengelolaan kawasan secara profesional, selain kawasan baru yang terdiri dari terbangunnya Puri Anjasmoro Group, Puri Marina dan Tanah Mas Baru serta Semarang Indah yang bisa

dikatakan pengelolaan Town Management Division Permukiman Kawasan Tepi Pantai masing – masing developer sebagai wakil Pemerintah Kawasan Semarang di wilayah BWK. III, yaitu Kecamatan Semarang Barat dan Utara di tepi pantai dalam pengelolaannya dengan tugas dan tanggung jawab sebagaimana dijelaskan BAB II di sub 2.3.3.

Pelayanan publik yang diterapkan oleh TMD sebagaimana kunci pelayanan publik, yaitu dipengaruhi oleh etos manajemen *Private Sector* yang menerapkan kinerja yang profesional, pencapaian *Cost Effectiveness*, reorientasi manajer dengan memberikan kualitas pelayanan yang baik, menekankan proses produksi yang efisien. Prinsip nilai dan tujuan yang dimaskimalkan oleh pelayanan publik dengan dilaksanakan oleh sektor swasta memaksimalkan keuntungan dan profesionalisme yang pada gilirannya meningkatkan konsumen dan akhirnya memperoleh keuntungan yang maksimal (Nurmandi, 1999: 187).

Pelayanan dan pengelolaan kawasan yang dilakukan pengelola kota TMD Kawasan Permukiman Tepi Pantai dengan memberikan kepuasan pelayanan pada penghuninya, maka berdampak positif, pada keunggulan kompetitif atau daya tarik kawasan baru tersebut, sehingga mempengaruhi minat masyarakat betah tinggal (bermukim) dan atau berinvestasi dan pada akhirnya memperoleh keuntungan para *Customer*. Disamping harga pelayanan untuk pengelolaan dan pemeliharaan kondisi kawasan baru relatif murah juga para penghuni tidak direpotkan (kemudahan) dalam pelaksanaan dan kenyamanan.

4.8.2. Pengaruh Daya Tarik Pengelola Kawasan bagi Perkembangannya

Secara profesional sistem pengelolaan kawasan tepi pantai menjadi lebih teratur, tertib, penduduk terlayani lebih baik, kebersihan dan keamanan terjaga dengan baik, pengelolaan oleh TMD maupun oleh Pemerintah Wilayah BWK.III saling menunjang.

Penyediaan pelayanan air minum, air limbah, masalah persampahan dikelola secara profesional, sehingga kualitas pelayanan maupun penyediaan cukup baik dan terkelola dengan baik pula. Oleh karena itu adanya pengelolaan secara profesional dari segi anggaran dapat diatasi oleh kawasan dan tidak membebani Pemerintah Kota Semarang ataupun Kecamatan setempat, karena pengelola kawasan mempunyai NJOP yang tinggi.

Walaupun demikian dampak negatif dari pengelola kawasan tetap ada yaitu:

1. Kawasan baru di Kawasan Permukiman Tepi Pantai Kota Semarang (BWK.III) menjadi kota permukiman yang eksklusif karena semua pelayanan publik TMD/TMA kawasan dapat mengatur sendiri. Hal ini berbeda dengan pemukiman ataupun kawasan baru lainnya dimana kelurahan Kecamatan berperan sekali dalam melayani publik dalam penyelenggaraan sosial–budaya dan perikehidupan di wilayahnya.
2. Dengan pengelolaan tersendiri dan mandiri yang eksklusif menumbuhkan penghuni kawasan menjadi apatis terhadap lingkungan di sekitar kawasan, karena tidak terbentuk sistem hirarki RT/RW yang menyatu dengan Pemerintah setempat. Akhirnya membentuk masyarakat instant yang egois dan individualistis yang menimbulkan friksi–friksi sosial antara kawasan–kawasan baru dengan pemukiman sekitarnya.
3. Di tingkat hunian yang relatif masih sedikit, Town Management masih bisa mengelola, memelihara dan melayani dengan baik, namun jika tingkat hunian sudah tinggi atau bertambah padat, masih mampukah TMD kawasan mampu berkinerja secara profesional melayani berbagai karakter penghuni dengan bermacam permasalahan semakin kompleks. Demikian juga bila keuntungan developer sudah mencapai batas maksimal atau kawasan baru sudah tidak menguntungkan lagi bagi developer, maka kawasan tidak lagi dikelola oleh developer siapapun dan akan diserahkan dengan meninggalkan segudang permasalahan.

Maka perlu diperjelas sejauhmana otoritas pengelola kawasan baru dalam mengembangkan kawasan atau kawasan tersebut, sehingga Pemerintah Kota Semarang dapat mengantisipasi sedini mungkin permasalahan yang timbul pasca pengelola kawasan (TMD) di kawasan mengingat mereka swakelola.

4.8.3. Faktor Daya Tarik Non-Fisik dan Pengaruh Perkembangan Kawasan

Pengaruh daya tarik lokasi dan aksesibilitasnya. Dari hasil analisis persepsi penghuni kawasan baru terhadap variabel lokasi dan aksesibilitas kawasan, yaitu :

1. Persepsi semua penghuni dalam menilai lokasi Kawasan Permukiman Tepi Pantai sama memiliki lokasi yang sangat strategis.
2. Semakin kecil tipe rumah persepsinya terhadap aksesibilitas dari rumah menuju ke tempat kerja sangat mudah terjangkau.
3. Seluruh tipe rumah memberikan persepsi yang sama terhadap aksesibilitas ke tempat fasilitas kota atau sosial lainnya sangat mudah.
4. Semua penghuni dari berbagai tipe rumah memberikan persepsi yang sama, yaitu aksesibilitas menuju kawasan kawasan tepi pantai adalah sangat mudah.
5. Persepsi semua penghuni berdasarkan moda yang dipakai dalam menilai kondisi lalu-lintas di kawasan baru dengan kondisi yang cukup baik.
6. Penghuni tipe rumah semakin kecil memiliki persepsi sangat baik terhadap penyediaan sarana transportasi.
7. Faktor lokasi kawasan kawasan dan aksesibilitas di Kawasan Tepi Pantai, merupakan faktor yang sangat menentukan bagi perkembangan kawasan permukiman tersebut.

Dari analisis faktor lokasi merupakan daya tarik signifikan bagi penghuni untuk bermukim maupun berusaha, seperti teorinya Turner (dalam Drakesis, Smith, 1980) bahwa faktor daya tarik lokasi bagi penghuni untuk tempat hunian berkaitan erat dengan dimensi

penghasilan dan jarak serta waktu tempuh ke tempat bekerja (*The Accessibility To Employment*) ke tempat pelayanan sosial (*The Accessibility To Social Facility*). Dimensi lokasi kawasan berkaitan dengan dimensi siklus kehidupan warga masyarakat, yaitu kemandirian, kemampuan dan gaya hidup.

Lokasi kawasan Kota Permukiman Tepi Pantai Semarang yang berada di kota Semarang dan merupakan daya tarik Centrifugal terhadap penduduk Kota Semarang guna tinggal dan atau berinvestasi di kawasan tersebut karena semakin baiknya sisten transportasi, memungkinkan penduduk Kota Semarang, untuk betah tinggal di kawasan pinggiran dan bekerja di wilayah Kawasan Kota (Sujarwo, 1998 : 8).

Teori Alonso dalam teori *Historis of Urban Form* menyatakan perubahan teknologi yang cepat di bidang transportasi dan komunikasi akan mendorong akan terjadinya perpindahan penduduk keluar kawasan kota (Clark, 1982). Dari lokasi yang strategis dan kemudahan aksesibilitas, bagi developer merupakan faktor yang menguntungkan karena semakin tinggi pula frekwensi untuk membeli atau bermukim dan semakin banyaknya peminat (*Customery*) dengan demikian semakin besar keuntungan yang diperolehnya (Short, 1984).

Begitu pula pendapat Robinowitz, 1991: 6-7) bahwa pengembang (*developer*) kawasan yang menyediakan sistem transportasi umum bagi penghuninya semula memang tak memberi keuntungan, tetapi dengan tersedianya transportasi umum akan meningkatkan aksesibilitas ke segala tujuan yang di inginkan penghuninya. Korelasi dari kemudahan aksesibilitas akan membuat Kawasan Tepi Pantai yang dibangun oleh para pengembang menjadi meningkat daya tarik kawasan, sehingga meningkat juga minat atau permintaan masyarakat untuk betah tinggal di kawasan permukiman tersebut. Kondisi ini akan memberi keuntungan baik bagi developer maupun penghuni kawasan tepi pantai tersebut.

Seiring dengan meningkatnya permintaan (*Demand*) maka harga lahanpun akan meningkat sehingga keuntungan juga akan meningkat. Dengan tersedianya sistem transportasi umum, penggunaan MODA-pribadi dapat dikecilkan, sehingga tingkat kemacetan lalu – lintas di kawasan tepi pantai dapat diminimalkan.

Dari hasil persepsi penghuni sebagaimana hasil data sekunder Kawasan Permukiman Tepi Pantai Kota Semarang mempunyai lokasi sangat strategis, dan kemudahan aksesibilitas, sebab kawasan itu memiliki keunggulan sebagaimana dijelaskan pada Bab. II. Sub bab.2.2.3.

4.8.4. Pengaruh Faktor Daya Tarik Lokasi dan Aksesibilitas terhadap Perkembangan Permukiman Kawasan

Adanya daya tarik lokasi dan aksesibilitas bagi perkembangan kawasan Tepi Pantai Kota Semarang (BWK. III) sangat berpengaruh terhadap perkembangan kawasan tersebut di antaranya :

1. Aksesibilitas yang mudah serta lokasi yang strategis terletak di jalur ekonomi regional (Tol Semarang, Ungaran, lingkaran utara-alternatif Semarang Barat, Semarang Utara, atau jalur pantura Jakarta-Surabaya) dekat dengan Bandara Udara A. Yani membawa dampak bertambah pesatnya pertumbuhan kegiatan ekonomi Kawasan Permukiman Tepi Pantai (*Water Front Cities Areal*) dan telah menjadikan kawasan baru sebagai pusat pertumbuhan Kawasan lingkaran utara Kota Semarang, dalam konteks aglomerasi perkotaan metropolitan Kota Semarang. Dampaknya kawasan baru menerima limpahan kegiatan ekonomi Kota Semarang dan pula menerima limpahan penduduk Semarang sebagai Ibukota Jawa Tengah.
2. Di samping itu Kawasan Tepi Pantai (BWK. III) di maksud juga melayani kebutuhan penduduk kota Semarang dengan konstalasinya wilayah Kedungsepur (Kendal-

Ungaran-Demak-Semarang dan Purwodadi) karena pelayanan dan kualitas jasa pendidikan, jasa perhotelan, jasa olah raga dan rekreasi, jasa kesehatan yang baik dan bertaraf Internasional.

3. Adanya penyediaan transportasi umum oleh pengembang kawasan menjadi faktor yang sangat menarik bagi penghuni, sebab penyediaan transportasi umum memberi kemudahan aksesibilitas kesegala arah tujuan. Disamping mendorong penghuni mempergunakan moda tersebut dari pada menggunakan moda pribadi sehingga tingkat Kecamatan dapat pula di minimalkan.

4.8.5. Pengaruh Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai

Menurut analisa persepsi penghuni Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang terhadap variabel lingkungan sebagai faktor daya tarik lingkungan kawasan adalah:

1. Mempunyai tingkat pengendalian polusi yang baik
2. Memiliki tingkat kebersihan lingkungan yang sangat baik.
3. Mempunyai tingkat kenyamanan lingkungan yang baik.
4. Memiliki tingkat ketertiban lingkungan yang baik.
5. Untuk proporsi ruang hijau semakin luas atau mewah tipe rumah yang menilai proporsi ruang hijau dengan nilai baik.
6. Mempunyai tingkat kesadaran keamanan lingkungan yang sangat baik sekali.
7. Seluruh penghuni mempunyai persepsi yang sama faktor lingkungan yang berkualitas di kawasan baru (BWK. III-Semarang Barat-Utara / Kota Tepi Pantai) merupakan faktor yang sangat menentukan bagi perkembangan kawasan baru, sehingga para penghuni berminat menetap dan atau berinvestasi di kawasan kawasan tersebut.

Oleh Herten dan Spreiregen, 1978 (dalam Sujarto, 1993 : 5) menyatakan bahwa prinsip dasar perencanaan kawasan baru adalah untuk mewujudkan kawasan yang

memperhartikan individualisme, namun dengan memiliki kedekatan terhadap lingkungannya. Kawasan yang bebas polusi dan aman, nyaman serta mempunyai kesempatan kegiatan kehidupan.

Tujuan perkembangan kawasan permukiman baru di Indonesia menurut Tanjung (dalam Soegijoko, 1997), yaitu untuk mengatasi masalah kota-kota besar akibat kondisi fisik kawasan induk, seperti menurunnya tingkat kenyamanan lingkungan yang diakibatkan adanya ketidakserasian lingkungan fisik. Sejalan dengan adanya esensi yang termuat dalam “*The Garden City Concept*” sebagai upaya penciptaan lingkungan pemukiman di sekitar metropolitan kota, untuk menampung limpahan pertumbuhan penduduk kota utama, sebagai “*Buffer City* atau Kota Penyangga”.

Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang, dibangun untuk menerima limpahan penduduk Semarang Kota Metropolitan di masa mendatang yang menginginkan adanya kawasan sebagai kawasan wisata bahari dengan lingkungan yang berkualitas (Studi Pembangunan Kota “Semarang Metropolitan”, seminar 3 September 2002 Reguler VI-MTPK-Undip).

Sebagaimana teori Alonso dalam teorinya “*Histories Of Urban Form*” menyatakan bahwa meningkatnya standard hidup dan menurunnya kwalitas lingkungan kawasan serta meningkatnya tuntutan kwalitas lingkungan permukiman yang lebih baik telah mendorong terjadinya perpindahan penduduk ke luar kota. Perpindahan penduduk keluar kawasan itu, yaitu ke kawasan pinggiran menurut teori Alonso didasarkan pada perubahan struktur tentang *Taste* (selera), *Preference* (keinginan) dan *Life Style* (gaya hidup) dari masing – masing penduduk dalam memilih tempat tinggal.

Penduduk yang sudah mempunyai kehidupan keluarga yang mantap biasanya tidak melakukan perpindahan ke bagian dalam kawasan. Karena kenyamanan bertempat

tinggal di pinggiran kota telah dianggap memadai (Alonso, 1964 dalam Clark, 1982). Dengan demikian kualitas lingkungan menjadi faktor daya tarik kawasan baru di kawasan pinggiran kota Semarang. Namun kualitas lingkungan harus memenuhi selera atau keinginan dan gaya hidup di masyarakat, sehingga Daya Tarik Lingkungan Kawasan Permukiman Tepi Pantai lebih optimal, mampu bersaing dengan kawasan lainnya yang juga menawarkan kualitas lingkungan.

Dari hasil analisis menunjukkan bahwa Daya Tarik Lingkungan Kawasan Tepi Pantai Semarang telah memenuhi selera, keinginan dan gaya hidup, karena semua penghuni mempunyai persepsi yang sama bahwa terbangunnya Puri Anjasmoro, Semarang Indah, Puri Marina dan Tanah Mas Real-Estate di wilayah BWK.III Kota Semarang sebagai Kawasan Tepi Pantai dengan lingkungan yang memiliki tingkat pengendalian polusi yang baik. Pengelolaan lingkungan kawasan seperti tingkat kebersihan lingkungan, kenyamanan lingkungan, tingkat ketertiban lingkungan serta tingkat keamanan lingkungan yang baik, mempunyai proporsi ruang hijau dan *Open Space* (ruang terbuka) pada sisi kanan – kiri jalan.

Hasil analisis sebagaimana terbaca dari data sekunder, yaitu kualitas lingkungan kawasan itu dikenal sebagai kawasan permukiman tepi pantai yang paling baik dan profesional dalam pengelolaan lingkungan kawasannya, sehingga dikenal sebagai “*The Q City*” sebagaimana penghargaan yang diterima kawasan sertifikat ISO 9001 (Quality Standard) untuk prosedur kerja dengan ISO14000 (*Environment Management System Certification*).

4.8.6. Faktor Daya Tarik Lingkungan bagi Perkembangan Kawasan Tepi Pantai

Sebagai kawasan yang berkualitas dan nyaman merupakan visi kawasan masa kini, sehingga daya tarik lingkungan kawasan menjadi faktor daya tarik unggulan bagi para

pengembang (PT. Indo Perkasa Usahatama, PT. Semarang Indah dan PT. Tanah Mas) dibangun salah satunya adalah untuk mengatasi masalah kota besar akibat kondisi fisik kota induk, seperti menurunnya tingkat kenyamanan lingkungan akibat ketidakserasian lingkungan fisik. Dengan demikian masyarakat mempunyai tuntutan guna mendapatkan kualitas lingkungan yang baik dari para pengelola TMD kawasan antara lain:

1. Kawasan Permukiman Tepi Pantai (Semarang Barat–Utara) menilai lingkungan permukiman yang hijau dengan banyak *Open Space*, jauh dari kebisingan dan kegiatan yang menciptakan polusi udara. Sebagai kawasan pusat kota yang nyaman, dengan taman–taman terbuka, tempat–tempat rekreasi (PRPP–Pantai Marina dan sebagainya) memiliki pengelolaan air minum tersendiri dan memiliki pengelolaan limbah cair dan padat yang terkelola dengan baik.
2. Terkelolanya kebersihan, kerapian lingkungan dan kenyamanan semua jaringan utilitas ditanam di bawah tanah, sehingga nampak bersih dan rapi. Kebersihan lingkungan hunian juga nampak dengan adanya satuan kebersihan kawasan untuk bertugas membersihkan sampah yang mengganggu di sepanjang koridor jalan–jalan di Kawasan Permukiman Tepi Pantai Kota Semarang.
1. Ketertiban dapat dilihat dengan adanya prosedur serta ketatnya perijinan yang membawa implikasi bagi ketidaknyamanan penghuni dan privacy penghuni, seperti yang memelihara hewan harus terdata di Town Management kawasan, sehingga diharapkan tidak mengganggu kenyamanan lingkungan permukiman.
2. Sistem keamanan kawasan baru (BWK.III) sangat ketat, selain sistem perumahan yang tertutup atau dengan sistem *Cluster* dimana setiap cluster memiliki pos pengaman dengan satuan pengaman yang selalu siap 24 jam melayani dan memantau keamanan secara profesional.

4.8.7. Faktor Daya Tarik Kondisi Visual Kawasan

Dari hasil analisa persepsi penghuni kawasan tepi pantai terhadap variabel kondisi visual kawasan permukiman yang dimaksud adalah sebagai berikut:

1. Mereka memiliki persepsi yang sama, menilai penampilan rumah dalam satu cluster di kawasan tersebut sebaiknya variatif.
2. Mereka memiliki persepsi yang sama bahwa gaya arsitektur bangunan di kawasan sebaiknya perpaduan gaya arsitektur lokal dan asing.
3. Penghuni keempat tipe mempunyai persepsi yang sama, mereka menilai ciri khas merupakan daya tarik yang sangat penting bagi kota baru Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat-Utara (BWK.III). Mereka mempunyai persepsi yang sama, menilai baik, variasi penampilan rumah di kawasan.
4. Mereka juga mempunyai persepsi yang berlainan, semakin besar / mewah tipenya, mereka mempunyai persepsi bahwa gaya arsitektur bangunan di kawasan sangat baik.
5. Para penghuni keempat tipe rumah mempunyai persepsi yang sama, mereka menilai Kawasan Tepi Pantai Semarang sudah memiliki ciri khas dalam persepsinya terhadap ada tidaknya ciri khas di kawasan tersebut.
6. Penghuni keempat tipe rumah mempunyai persepsi yang sama, mereka menilai elemen kota, seperti Landmark (bangunan fisik sebagai tonggak) merupakan daya tarik yang sangat penting di kawasan baru itu.
7. Semakin besar/mewah tipe rumah hunian mereka mempunyai persepsi bahwa wilayah kegiatan kawasan bagi visual fisik kawasan merupakan bangunan yang sangat penting.
8. Para penghuni keempat tipe memiliki persepsi yang sama bahwa faktor kondisi visual di Kawasan Permukiman Tepi Pantai tersebut mempunyai peranan yang menentukan dalam mempengaruhi perkembangan kawasan itu.

Pendapat Simonds (1994: 61) menegaskan bahwa kawasan baru harus mempunyai karakter visual dan merupakan suatu kata yang atraktif / menarik, yaitu dengan penampilan fisik kawasan baru harus mencerminkan citra visual Kawasan Permukiman Tepi Pantai di kota Semarang itu, sehingga menjadi suatu daya tarik tersendiri bagi kawasan baru dalam melaksanakan peran dan tujuan pembangunannya.

Identitas suatu kota menurut persepsi para penghuni merupakan daya tarik yang sangat penting untuk wilayah Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat–Utara, menurut Rapoport (1977: 25 – 28) untuk mencapai kesesuaian atau keberhasilan dalam mewujudkan identitas kawasan sangat tergantung pada persepsi sebagian besar penghuni kawasan permukiman bahwa ciri khas kawasan tepi pantai adalah sebagai kawasan yang bersih dan nyaman.

TABEL IV.47
JUMLAH DAN TYPE PERMUKIMAN
PERUMAHAN KAWASAN TEPI PANTAI SEMARANG BARAT – UTARA

Real Estate	Luas Area (M ²)		Sektor	Jumlah Unit				Total
	L. Kawasan	L. Terbangun		T. B/Mewah	T. Menengah	T. Kecil	RSS/Town House	
Villa Marina	600.000	30 %	Pantai Marina	25				25
Grand Marina	600.000	50 %		30				30
Rukan Mutiara "Marina"	8.000	50 %			60			60
Taman Marina	250.000	50 %			1			1
Kolam renang Marina	30.000	100 %			1			1
Marina Hotel	80.000	75 %			1			1
Puri Mediteranian	50.000	40 %	Puri Mediterania		20			20
Cassablanca 1-2	400	75 %		15				15
Aristoteles	350	60 %		20		30		50
Bethoven/Rembrandt	350	60 %		25				25
Mediteranian	500	75 %		10				10
Pojok Hijau/ Play Ground	10.000	80 %		1				1
Mollusca 1-2	350	60 %			25	10	20	90
Palermo 1-2	350	60 %			35	10	20	125

Real Estate	Luas Area (M ²)		Sektor	Jumlah Unit					Total
	L. Kawasan	L. Terbangun		T. B/Mewah	T. Menengah	T. Kecil	RSS/Town House	Ruko	
Ruko Anjasromo	90.000	100 %	Puri Anjasromo		20	30		60	110
Ruko Minimarket	90.000	75 %			10	25		75	110
SLTP, SMU Satya Wacana	100.000	60 %			1	3		6	10
TK, SD Anjasromo	100.000	60 %				2		3	5
Runkit Mitra Keluarga	90.000	90 %			1				1
Komersial Area I-XIII	150.000	75 %			2				2
Puri Maerokoco	250.000	100 %			1				1
PRPP	250.000	100 %			1				1
SMU Krista Mita	150.000	90 %			2				2
City School	150.000	50 %			1				1
Perkantoran	60.000	50 %				5	15	75	95
Townhouse	60.000	75 %					20	60	80
Club Housse	75.000	60 %			3				3
Work shop Madukoro	80.000	80 %				2			5
Ruko Market	60.000	75 %			3	3	3	18	33
Masjid	50.000	60 %		1	1	2	5		9
Gereja	50.000	75 %			3				3
Vihara	50.000	80 %			2				2
Ruko Anjasromo	75.000	75 %			2	2	6	12	22
IPU Office	10.000	100 %			1				1
Hotel Anjasromo	60.000	80 %		2	1				1
Sport Centre					1				2

Real Estate	Luas Area (M ²)		Sektor	Jumlah Unit					Total
	L. Kawasan	L. Terbangun		T. B/Mewah	T. Menengah	T. Kecil	RSS/Town House	Ruko	
Flamboyant Bali 01			Semarang Indah						
Flamboyant Bali 02									
Flamboyant 10									
Flamboyant 11									
Rasamala									
Rossela									
Ruko SI & Perkantoran Apartemen									
Agung Type A	@ 420	200 - 240	Tanah Mas	90					90
Bromo Type A	@ 420	200 - 240		90					90
Muria I Type A	@ 420	200 - 240		90					90
Semeru II Type B	@ 240	100 - 140			170				170
Sundoro I Type B	@ 240	100 - 140			170				170
Merbabu I Type B	@ 240	100 - 140			170				170
Rinjani I Type C	@ 120	70 - 100				550			550
Ruko Tanah Mas Type C	@ 120	70 - 100						550	550
Perkantoran Type C	@ 120	70 - 100						550	550
Gereja Kristen	60.000	60 %							1
Gereja Katolik	60.000	75 %							1
Masjid	60.000	60 %							6
SDN Panggung	100.000	75 %							1
SLTPN 25	150.000	80 %							1
SMUN 14	200.000	90 %							1
SD, SLTP Theresiana	150.000	100 %							3
Vihara	60.000	60 %							3

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1. KESIMPULAN

Hasil pengkajian terhadap faktor-faktor daya tarik Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang Barat–Utara (BWK.III) yang mempengaruhi perkembangan penduduk, sehingga mampu menarik minat masyarakat untuk bertempat tinggal dan atau berinvestasi di kota tersebut, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Perkembangan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang sebagai pusat pertumbuhan dalam sisten Kota Metropolitan Semarang sebagai suatu proses suburbanisasi karena betul-betul menghuni atau hanya memiliki rumah di kawasan kota baru ada 44,10 % berasal dari Semarang dan yang 34,50 % berasal dari luar kota Semarang sebagai Metropolitan, sehingga bisa dikatakan mereka merupakan “ *Buffer Zone* “ urbanisasi kota Semarang sendiri.
2. Kinerja serta keefektifan kawasan baru sebagai pusat pertumbuhan lingkaran luar utara (*outer circle*) yang mandiri Semarang Barat dan Semarang Utara, dalam sistem “Metropolitan Semarang“ dari hasil analisa data primer dengan jumlah penghuni sekitar 48,40 % masih melakukan kommuter (PP) bekerja di kota– Semarang, maka peranan Kawasan Permukiman Baru sebagai “Kawasan Mandiri“ secara ekonomis masih belum dapat terpenuhi dengan menggunakan data sekunder hasil sensus TMD Kawasan Kawasan Tepi Pantai untuk tahun 2002. Peranan kawasan sebagai kawasan mandiri secara ekonomi sudah dipenuhi karena 46 % penghuninya bekerja di dalam kawasan (Komplek Wilayah Kawasan Permukiman Tepi Pantai) dan yang melakukan.

Dari korelasinya dengan hasil analisa adalah: keefektifan kawasan baru (kawasan) dalam penyediaan lapangan kerja, fasilitas ekonomi dan kemampuannya dalam memberi peluang untuk mengembangkan usaha untuk berinvestasi modal menurut persepsi mereka baik, sehingga bagi para penghuni menjadi faktor yang menentukan betah tinggal menetap di kawasan tersebut.

3. Keefektifan Kawasan Permukiman Tepi Pantai di wilayah BWK. III sebagai kawasan yang memiliki komunitas yang seimbang bila menggunakan kriteria penghasilan satu juta sampai dengan 3 juta rupiah sebagai warga masyarakat disana merupakan penghuni dengan berpenghasilan rendah, sedangkan penghasilan 3-15 juta sebagai golongan menengah, sedangkan yang penghasilannya >15 juta sebagai golongan atas. Maka komposisi penghasilan para penghuni yang memiliki penghasilan rendah dan yang menengah, atas adalah yang 52%, 39%, 8%. Jadi bila strata penghuni berpenghasilan rendah, sesuai dengan standard minimum upah regional kota Semarang, yaitu antara Rp.300.000 – Rp.500.000 (UMR \pm Rp. 350.000,-), maka penghuni kawasan kota baru itu merupakan hunian yang homogen karena hanya memiliki warga dengan strata sosial menengah ke atas; dengan demikian ditinjau dari kota sebagai komunitas yang seimbang di Kawasan Permukiman Tepi Pantai tersebut belum efektif kinerjanya.

Ditinjau dari pendapatan < 5 juta sebesar 52 %, yaitu 1-3 juta sebesar 27 % yang 10-25 juta ada 12 % dan yang > 25 juta sebesar 8 % menggunakan kriteria penghuni berpenghasilan rendah adalah di bawah 5 juta, maka dengan komposisi penghasilan tampak cukup beragam dan cukup seimbang dengan komposisi 1 : 3 : 6.

4. Kinerja pengelola kawasan baru (TMD/TMA) bagi masyarakat masih merupakan hal yang baru karena hanya ada 3 kota baru (Puri Anjasmoro Group / Puri Marina di bawah PT. IPU dan PT. Semarang Indah serta PT. Tanah Mas) yang menerapkan sistem

pengelolaan kota di bawah pengembang (developer), sedangkan Pemerintah hanya sebagai fasilitator, seperti hasil analisis 65,60 % mereka keturunan Cina (Thiong Hwa) sebelum tinggal di Kawasan Permukiman Baru berbagai urusan dan pelayanan ke Pemerintah Setempat diusahakan. Diurus sendiri dengan proses yang berbelit-belit dan waktu lama, namun dengan adanya pengelola kota yang dapat melayani kebutuhan tersebut secara profesional (efektif dan efisien) sangat menarik dan menentukan penghuni untuk tertarik dan betah tinggal di kawasan terpelihara, aman, bersih, nyaman menjadi komitmen bagi pengembang.

5. Faktor daya tarik kawasan yang menentukan penghuni untuk betah tinggal di Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang berkaitan erat dengan daya tarik faktor investasi properti. Karena keuntungan investasi dan prospek perkembangannya kawasan berdasarkan faktor-faktor tersebut.

Berdasar kondisi itu menunjukkan bahwa perkembangan kawasan adalah menuju kota Metropolitan berkembang sebagai alat bisnis properti hingga kawasan dipandang sebagai mesin ekonomi dapat “mencetak” keuangan dimana produk kawasan dibuat seideal dan seefektif mungkin, semata-mata untuk meningkatkan harga jual rumah dan lahan, serta untuk menarik pangsa pasar masyarakat yang menguntungkan, yaitu masyarakat yang sudah mapan, dimana dimensi hunian sudah berdasarkan pada aktualitas dan penampilan.

6. Daya tarik investasi properti merupakan faktor yang sangat menentukan. Jadi tingginya minat masyarakat untuk memiliki hunian di Kawasan karena banyak yang indent, nyata jelas tujuan untuk investasi bukan untuk sekedar di tempat. Kondisi ini dinyatakan banyaknya hunian yang mewah banyak yang kosong hunian banyak kosong bahkan beberapa cluster tingkat hunianya 10 % jadi yang kosong masih lebih 90 %, yaitu Tipe

Mediterrania, Casablanca 1-2, Aristoteles dan Tipe Rambrant aagtau tipe Beethoven, Tipe Mellorca 1-2 dan Palermo 1-2. Padahal Cluster di Puri Anjasmoro dan Puri Marina telah di pasaran sejak 1999-2000 (hasil analisa data primer) ; data rata-rata tingkat hunian baru mencapai 49 % (TMD Puri Anjasmoro). Dari tujuan penghuni membeli ada cenderung di tempati tetapi bila menguntungkan dijual kembali ($\pm 25,80$ %); yang mengatakan betah tinggal di kawasan permukiman 28 %; penghuni yang menyatakan merasa betah tinggal kerasan tapi terpaksa pindah sebab suatu hal ada 28 %.

7. Faktor positif yang menarik dari perkembangan kawasan adalah faktor perkembangan ekonomi, karena telah mampu menjadi Kawasan Permukiman Tepi Pantai di Semarang yang mandiri, kualitas kawasan yang bersih, tertib, aman, mendapat kenyamanan dan memiliki Open Space, dan ruang hijau yang cukup. Dengan pengendalian estetika yang kuat tercermin dari kondisi visual kotanya adanya sarana dan prasarana yang lengkap dan berkualitas, dan kemampuan menyediakan transportasi umum sendiri guna pelayanan penghuni kawasan.
8. Faktor yang kurang dikembangkan kawasan tepi pantai tersebut yaitu faktor sosial budaya, dimana belum tercapainya komunitas yang seimbang dan kurangnya kedekatan interaksi sosial mahalnya fasilitas sosial, sehingga tercipta kawasan kawasan yang eksklusif. Tetapi justru faktor eksklusifitas kawasan menjadi daya tarik yang sangat menentukan penghuni dalam menetapkan pilihanya untuk tinggal. Kondisi sedemikian disebabkan kemampuan pasar dalam mengubah nilai-nilai tradisional yang penuh keharmonisan dan humanis berubah jadi nilai pasar yang berdasar materi, prestise, sehingga tumbuh eksklusifisme. Maka akibatnya terjadi pula pergeseran identifikasi diri mengikuti logika berpikir pasar. Ekonomi sebagai faktor identifikasi diri dalam kehidupan sosial masyarakatnya. Bahanya bila kawasan sudah tidak lagi

dikembangkan dan didukung komunitas yang saling mendukung dan saling menghargai dalam dalam suatu hubungan harmonis namun bertumpu dengan untung dan ruginya sebagai pengaruh sebagai pengaruh mekanisme pasar.

5.2. REKOMENDASI

Beberapa temuan yang dihasilkan dari studi penelitian dengan temuan di lapangan tentunya perlu dilakukan kajian lagi yang lebih dalam agar diperoleh suatu pendekatan yang operasional dalam menentukan kebijakn pembangunan kawasan tepi pantai sehingga tidak hanya aspek keuntungan saja yang jadi tujuan, namun kepentingan bersama perlu dikembangkan di dalam rancangan pembangunan permukiman kawasan tepi pantai.

Dengan demikian kawasan tepi pantai tidak berkembang menjadi kawasan yang Exclusive, sebab kawasan baru yang dirancang bangun sebagai Nicrokosmos sosial (dunia sosial yang kecil), bukan sebagai proyek yang diperuntukkan bagi kelas sosial tertentu. Keberhasilan suatu kawasan baru dapat diukur dari adanya 2 hal yaitu: adanya kelas-kelas sosial dalam masyarakat dengan proporsi yang seimbang dan terciptanya suatu komunitas yang mandiri.

Salah satu pokok persoalan penting yang mendorong lahirnya konsep kawasan baru adalah masalah menurunnya kualitas interaksi sosial yang dialami oleh para penghuni kawasan tepi pantai. Dari rencana tata ruang dan penataan lingkungan dan kawasan hunian secara visual sudah harus di desain untuk menunjang terjadinya interaksi antar penghuni antara penghuni, namun kenyataan ke intiman interaksi sosial di Kawasan Permukiman Tepi Pantai Semarang belum terbentuk sehingga perlu dilakukan penelitian dan studi untuk dikembangkan serta kajian lebih lanjut tentang karakter para penghuni di kawasan tersebut hingga dapat di desain sebagai komunitas yang heterogen. Tata ruang yang sesuai dengan

karakter penghuninya tadi merupakan kepentingan untuk meningkatkan kualitas interaksi sosial yaitu dengan rekomendasi :

1. Perlu sekali mengembangkan kawasan hunian yang terjangkau bagi semua lapisan masyarakat yang benar-benar membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal hingga kawasan hunian dapat dicapai sesuai standard hunian sebagai kawasan perumahan yang potensial.
2. Perlu lebih banyak menyediakan / membuka lapangan kerja bagi penduduk tidak hanya sekedar sebagai penonton saja, namun ikut serta berpartisipasi sebagai pelaku kegiatan ekonomi di kawasan hunian yang terbentuk jadi kawasan tepi pantai yang signifikan.
3. Perlu lebih mengembangkan komunitas yang plurelistis (beragam) baik strata sosial maupun etnis budayanya di masing – masing kawasan, baik di villa Marina, Puri Anjasmoro, Puri Mediterania, Semarang Indah maupun Tanah Mas.
4. Mengembangkan suasana kehidupan kawasan permukiman yang lebih harmonis yang lebih harmonis (manusiawi) dengan menciptakan ruang dan sarana untuk interaksi sosial di antara penghuni skala *Cluster* sehingga terciptakan satu kebersamaan dan keintiman sosial antar warganya, salah satunya dengan membentuk lembaga swadaya dan swakelola masyarakat setiap kelompok hunian, pertokoan maupun penghuni kopel atau apartemen pada kawasan permukiman tepi pantai.
5. Pola pembangunan linkage regional di sekitarnya dapat berkembang menjadi pusat pertumbuhan ekonomi dan strata sosial di kawasan tepi pantai Semarang Barat – Utara pada lahan tepi pantai dengan sejumlah permasalahan yang terjadi di kawasan itu dan pengaruh positif perkembangannya dengan masyarakat wilayah sekitarnya.
6. Sebagai Kawasan Tepi Pantai seharusnya tidak berkembang menjadi kawasan yang *enclave* di wilayah Kota Semarang saja sehingga ada keterkaitan dengan wilayah

sekitarnya melalui gradasi spasial dan sekitarnya, adanya keterbukaan dengan penduduk sekitar..

7. Banyak mengembangkan kenyamanan / amenities kawasan untuk kontak sosial secara internal maupun eksternal, yaitu adanya wacana kebersamaan dan semua permasalahan permukiman di kawasan hunian.

5.3.Rekomendasi bagi Pemerintah Daerah Kota Semarang

1. Mengingat kemampuan daerah (Kota Madya) Semarang yang terbatas maka Pemda kota Semarang belum sepenuhnya oleh developer masing-masing menyerahkan / kerjasama pengelolanya dalam mengelola kawasan baru bukan berarti pemerintah kota induk kehilangan kontrolnya. Dengan keberadaan di Semarang Barat-Utara pemerintah kota perlu lebih memperkuat sistem monitoring; agar perkembangan kota baru “Kawasan Permukiman Tepi Pantai” Kota Semarang yang eksklusif tidak memberikan dampak-dampak yang merugikan masyarakat penduduk di sekitarnya.
2. Dengan memperhatikan sistem pengelolaan kawasan yang dilaksanakan oleh Kawasan Permukiman Tepi Pantai (oleh para developer) dan melihat tidak terjalinya kerjasama dengan terbentuk RT/RW tersendiri di kawasan masing-masing, maka penting bagi pemerintah Kota Semarang untuk membentuk ikatan warga kawasan dengan warga penduduk setempat, sehingga pada saat pengelola kota TMD kawasan (*Town Management Devision*)masing-masing siap menyerahkan pengelolaan kawasan tepi pantai (kawasan real-estate, puri dan rekreasi) kepada Pemerintah Kota Semarang ; hingga akhirnya tidak akan menimbulkan banyak masalah yang kompleks karena antar warga sudah terbentuk pola kerjasama yang sinergis swadaya dan swakelola di tiap wilayah mereka.

3. Mengingat banyaknya permukiman dan kawasan baru yang dikembangkan oleh pengembang swasta di kota Semarang, hendaknya tata ruang wilayah Kota Semarang (kota induk) tidak hanya mengikuti kehendak pemilik modal (dari *developer*), tetapi tetap bersandarkan pada kebijakan yang berpihak pada kesejahteraan masyarakat seutuhnya. Dengan demikian Pemda Kota Semarang perlu mengembangkan koordinasi dan perencanaan yang terpadu antar pengembang kawasan tepi pantai maupun *developer* permukiman.

Sedemikian rupa walaupun tidak tercipta tata ruang yang tidak beraturan (*urban sprawl*), tidak tercipta kawasan-kawasan yang *enclave* dari wilayah Kota Semarang dalam arti bahwa kawasan perumahan / permukiman tersebut merupakan suatu kelompok hunian yang mempunyai komunitas yang heterogen dengan berbagai etnis di dalamnya dengan kerja sama yang homogen.

5.4. Saran untuk Studi Lanjut

1. Penelitian terhadap otoritas pengelola Kawasan Permukiman Tepi Pantai Kota Semarang dan hubungannya dengan karakter penghuni maupun desain ruang interaksi sosial di kawasan permukiman harus ada keseimbangan dan kinerja yang sinergi antara pemerintah dan para pengembang pada areal Kawasan Tepi Pantai Semarang.
2. Penelitian terhadap efektifitas Kawasan Permukiman Tepi Pantai sebagai pusat pertumbuhan Kota Semarang sebagai Kota Metropolitan, dengan kontribusinya bagi wilayah sekitarnya. Khususnya pada pemerintah kecamatan Semarang Barat dan Utara terutama dalam penengangan perencanaan permukiman / hunian kawasan tepi pantai diharapkan dapat memperhatikan kondisi, potensi lahan dan fungsinya. Sehingga permasalahan kawasan tepi pantai pada kondisi tanah / lahan tersebut bisa diatasi dari

kemungkinan adanya bahaya rob dan penurunan tanah yang sering terjadi di kawasan permukiman, baik di wilayah Semarang Barat maupun Utara.

3. Penelitian mengenai otoritas pengelola kawasan dan efeknya terhadap perkembangan kawasan permukiman secara internal maupun eksternal sangat berpengaruh terhadap faktor daya tarik tersendiri sebagai identitas kawasan permukiman di wilayah Kota Semarang sebagai kota Metropolitan di masa mendatang dengan pembangunan berkelanjutan.
4. Bagi para penghuni kawasan tepi pantai bisa mengantisipasi terhadap adanya kemungkinan terjadinya bahaya banjir dan rob dengan cara meninggikan lahan, developer dalam mengatasi kesulitan masing – masing lingkungan dengan cara menggurug terlebih dahulu sebelum pengembang memperluas bangunan rumah mewah, menengah dan kecil yang dilaksanakan oleh pengembang di masing – masing kawasan hunian yang dibagi dalam beberapa kelompok di kawasan tepi pantai kota Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU – BUKU

Alonso, *Location and Land Use*, Harvard University Press, Cambridge, 1964 dalam Yunus Sabri, “*Struktur Tata Ruang Kota*”, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000.

Astuti, Sri, “*Tipe-tipe Bangunan Urban di Kawasan Tepi Pantai*”, Bandung, 2001.

Bourne, Larry, “*The Geography of Housing*” VH. Winston and Sons, London, 1981.

Budiardjo, Eko, “*Sejumlah Masalah Permukiman Kota*” Bandung, 1998.

Budiardjo, Eko “*Arsitektur dan Kota di Indonesia*”, Alumni Bandung, 1991.

Budiardjo, Eko “*Jati Diri Arsitektur Indonesia*”, Alumni Bandung, 1997.

Budiardjo, Eko dan Sujarto, Djoko “*Kota Berkelanjutan*”, Alumni Bandung, 1991.

Catanese, Anthony J., & Synder, James C, “*Perencanaan Kota*”, Penerbit Erlangga, Jakarta, 1996.

Clark, D “*Urban Geography*”, Croon Helm Ltd, London, 1982.

Effendi, Sofian, “*Unsur – Unsur Penelitian Survey*” dalam Masri Singarimbun (eds), *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta, 1991.

Galanty, Erwin, “*Definition and Typologi Goals Policies and Strategis*” dalam IFHP *News Town in National –Development*, The Open Univesity, United Kingdom, 1980.

Gallion, B. Arthur, Simon Eisner, FAIA, APA, AICP, “*Erlangga-Jakarta*, 1992.

Golany, Gideon, “*The New Town Planning*”: Principle and Practice, John Welley & Sons, New York, 1976.

Kim, William SW, “*Asian New Urbanism*, Select Books Ltd, Singapore, 1999.

M. Danisworo, M. “*Teori Perancangan Urban*” Itb Fak-Pasca Sarjana, Prog. Studi Perancangan Arsitektur, Bandung, 1991.

Moleong, Lexy J., “*Metodologi Penelitian Kualitatif*” PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000.

Nasional, PJM. “*Kota di Dunia Ketiga*” Penterjemah oleh Sukanti Suryocondro, Karya Aksara, Jakarta, 1984.

Nur, Yuwono, "*Perlindungan Pantai dan Tanggul Lau*" (Dikes and Sea Defense) Yogyakarta, Gajah Mada University, 2001.

Nurmandi, Achmad, "*Manajemen Perkotaan*" Lingkaran Bangsa, Yogyakarta, 1999.

Siti Zubaidah Kurdi: "*Mengetahui Kerentanan Kota Pantai untuk Usaha Perbaikan*" Balitbang Kimpraswil – 2001, Bandung.

Soesilo, I Nining "*Reformasi Pembangunan Dengan Langkah – Langkah Manajemen Strategik*", Universitas Indonesia 2000.

Sudarsono, Yafil, Ali dan Chotib Quswain "*Islam dan Lingkungan Hidup*, Fatma Press, Jakarta, 1997.

Sugiyono, "*Statistik untuk Penelitian*", Alfabeta, Bandung, 1999.

Surakhmad Winarno, "*Pengantar Penelitian Ilmiah*", Dasar Metode Teknik, Tarsito Bandung: 1990.

Tjokroamidjojo, Bintoro, "*Manajemen Pembangunan*", PT. Toko Gunung Agung, Jakarta, 1986.

Turner, Housing Priorities, Settlement Patterns and Urban Development in Modernizing Countries " dalam Drakakis-Smith D, Urbanization, Housing and The Development Process, St. Montins Press, NY., 1980.

Yeates, Maurice & Garner Barry: "*The North American City*" Harper & Row Publisher, New York, 1980.

Yunus, Sabari Hadi, "*Struktur Tata Ruang Kota*", Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2000

SEMINAR – SEMINAR DAN HASIL PENELITIAN / PENGAMATAN

Ahadis, M. Hatta "*Pembangunan Kota Baru dan Permasalahannya*" Makalah Seminar "*Managemen Kota Baru Menuju Abad 21*", ITB Bandung 15 Maret 1997.

Budiharjo, Eko, "*Pembangunan Perumahan dan Permukiman yang Berkelanjutan*", dalam Prioritas Makalah Seminar Nasional; Pembangunan Perumahan Permukiman dan Perkotaan yang Sinergis dalam Rangka 40 Tahun, Jurusan Arsitektur Fak. Teknik Undip, Semarang 5 November 2002.

Budiharso, Sugeng: "*Teknik Analisis Pembangunan Wilayah Pesisir dan Laut*" (ITB, Bandung, 2000).

Dahuri, R. Jacob Rais, Sapto Putra Ginting, 1996, "*Pengelolaan Sumber Daya Wilayah Pesisir dan Lautan secara Terpadu*", Jakarta, PT. Pradnya Paramita.

Nurmandi Achmad, "*Manajemen Perkotaan*" Lingkaran Bangsa, Yogyakarta 1999.

Soegijoko, Budy Tjahjati S., "Keberlanjutan Kota Baru", Seminar Manajemen Kota Baru Menuju Abad 21, ITB Bandung 15 Maret 1997.

Soetomo, Sugiono, "Pengendalian Perkembangan Permukiman Daerah Ekspansi Urbanisasi dalam Pembentukan Regional Cities", dalam Seminar Nasional (Pembangunan Perumahan Permukiman Dan Perkotaan Yang Sinergi), Semarang 5 November 2002.

Soetomo, Sugiono, "Pendidikan Perencanaan Pembangunan Wilayah dan Kota dalam Era Globalisasi dan Desentralisasi, Seminar Nasional: Meningkatkan Sinergi Daya Saing dalam Globalisasi dan Otonomi Daerah", Semarang 4 April 2002.

Sujarto, Joko, Kota Baru: "Suatu Tantangan dan Prospek dalam Pembangunan Perkotaan di Indonesia Orasi Ilmiah", dalam Rangka Lustrum ke 52. Pranologi di Indonesia, ITB Bandung, 7 April 1995.

Teguh, I Nyoman, "Peranan Aspek Tata Ruang Perkotaan dalam Mewujudkan Identitas Kota Baru", Studi Kasus Kota Baru Bumi Serpong Damai, Tesis S₂ PWK ITB, 1999.

Triweko, RW: "Management of Rainwater in Waterfront Cities", ITB, Bandung, 1989.

Yuwono, Nur "Dikes and Sea Defences" dalam Contruction Geofechnical and Hydraulic Aspects of Polder and Reclamation (Seminar dan Workshop Poldeas Systems in Waterfront Cities), September 27 – 28, 2001 Jakarta.

Zafrillah, Rudi Mahmud, "Identifikasi Karakteristik Spasial dan Pola Pergerakan Mengonsumsi Fasilitas di Kawasan Pinggiran Jakarta", Tesis S₂ PWK ITB, 1997.

JURNAL DAN PUBLIKASI HUMAS EDITING LAINNYA

Abdullah, Irwan "Dari Bounded System ke Bordered Society: Krisis Metode Antropologi dalam Memahami Masyarakat Masa Kini" dalam Antropologi Indonesia / Tahun XXIII, No. 60 Jur. Antropologi Fisipol UI, 1999.

Properti Indonesia No. 17 Edisi Juli 1995 No. 35 Edisi Desember 1996 dan No. 1090 Edisi Juli 2001.

PT. Indo Perkasa Usahatama, Puri Eksekutif II, Puri Marina, Data dan Penjelasan Proyek PT. Semarang Indah 2001.

PT. Indo Perkasa Usahatama, Puri Eksekutif II, Puri Marina, Data dan Penjelasan Proyek PT. Tanah Mas 2001.

PT. Indo Perkasa Usahatama, Puri Eksekutif II, Puri Marina, Data dan Penjelasan Proyek PT. Indo Perkasa Usahatama, Jl. Puri Anjasmoro Blok F 1/8 Semarang 2002.

PT. Indo Perkasa Usahatama, Puri Eksekutif II, Puri Marina, Marijo dan Heru, PT. Indo Perkasa Usahatama 2002.

PEDOMAN DAN PERATURAN

Dept. PV SKB 1-2 3.51 Tahun.1987 “Tentang Petunjuk Perencanaan Kawasan Perumahan Kota”.

Pemda Kota Semarang: “Rencana Detail Tata Ruang Kota Semarang (BWK III)” No. PR. 3.3.11 – 2002.

Perumendagri No. 2 tahun 1987 “Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota”.

PP RI No. 29 / 1986, “ Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan” (Men KLH RI tahun 1982).

SK. New PV No. 640 JKPTS / 1986 Tentang Tata Ruang Kota.

UU No. 22 / 1999 Tentang Pemda UU No. 25 / 1999 Tentang Perum Bagian Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah UU No. 28 / 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari KKN.

UU No. 24 / 1992 Tentang Penataan Ruang / UU Tata Ruang RI.

UU No. 4 / 1982, “Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup”, (Men KLH RI, “Penjelasan dalam Lembaran Negara RI No. 3215”).